

VINCOM



KHÁT VỌNG
TIỀN PHONG

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Công ty Cổ phần Vincom

Địa chỉ: Tầng 7, Tháp B, Vincom City Towers, 191 Bà Triệu, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: +84 4 3974 9999

Fax : +84 4 3974 8888

Website: www.vincom.com.vn

Chi nhánh Công ty Cổ phần Vincom tại TP. Hồ Chí Minh

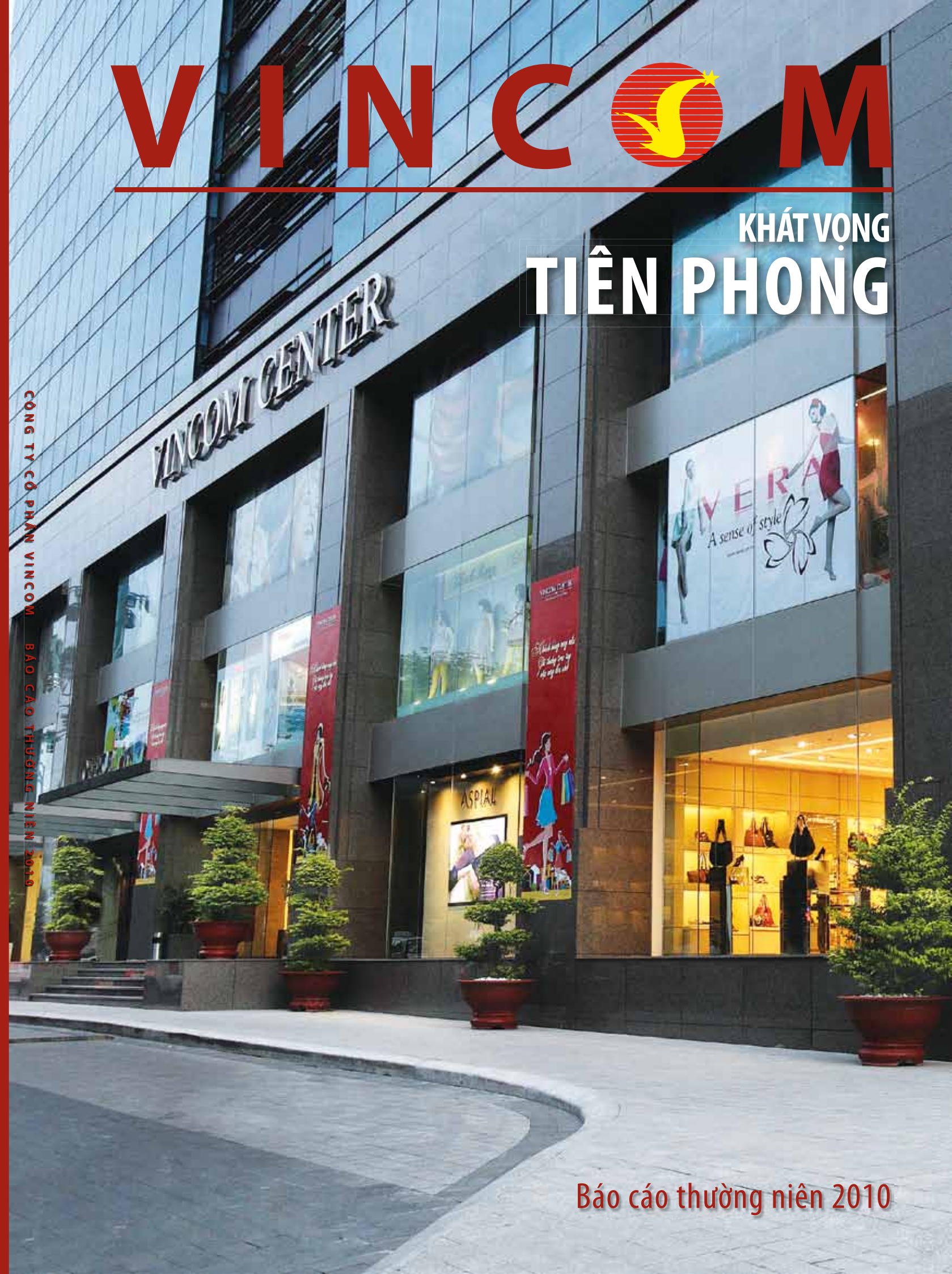
Địa chỉ: Vincom Center - 72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: +84 8 3936 9999

Fax : +84 8 3936 9998

Bộ phận Quan hệ Nhà đầu tư

Email: ir@vincomjsc.com



TỔNG QUAN

Công ty Cổ phần Vincom (Vincom), tiền thân là Công ty Cổ phần (CP) Thương mại Tổng hợp Việt Nam, được chính thức thành lập vào ngày 3/5/2002. Trải qua hơn 8 năm xây dựng và phát triển, tới nay, Vincom đã trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực bất động sản. Hàng loạt những dự án bất động sản cao cấp mang thương hiệu Vincom đang được triển khai tiếp nối nhau tại nhiều thành phố lớn của cả nước. Những dự án này đều là tâm điểm của sự chú ý và được đánh giá cao bởi các nhà đầu tư. Trong tương lai, hàng loạt công trình tầm cỡ mang tên Vincom sẽ xuất hiện trên khắp đất nước Việt Nam, góp phần xây dựng hình ảnh Việt Nam hiện đại, năng động và phát triển.

MỤC LỤC

	<i>Tâm Nhìn, Sứ Mệnh, Giá Trị Cốt Lõi</i>	3
	<i>Thông điệp từ Chủ tịch Hội đồng Quản trị</i>	4-5
6-17		
CHIẾN LƯỢC TẬP TRUNG PHONG CÁCH SANG TRỌNG	<i>Lịch sử Hình thành và Phát triển</i>	8-9
	<i>Ngành, nghề kinh doanh</i>	10
	<i>Bí quyết Thành công</i>	11
	<i>Tóm tắt Hoạt động Tài chính</i>	12-13
	<i>Chiến lược Kinh doanh</i>	14-15
	<i>Sự kiện nổi bật năm 2010</i>	16-17
18-39		
TỰ HÀO VIỆT NAM	<i>Cơ cấu tổ chức</i>	20-21
	<i>Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát</i>	22-27
	<i>Báo cáo của Hội đồng Quản trị</i>	28-30
	<i>Báo cáo của Ban Giám đốc</i>	31-33
	<i>Quản trị Doanh nghiệp</i>	34-35
	<i>Quản lý Rủi ro</i>	36
	<i>Quan hệ Nhà đầu tư</i>	37
	<i>Thông tin Cổ đông</i>	38-39
40-45		
GIÁ TRỊ NHÂN VĂN	<i>Tổ chức Nhân sự</i>	42-44
	<i>Trách nhiệm Xã hội</i>	45
46-51		
BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	<i>Môi trường</i>	48-49
	<i>Nghiên cứu và Phát triển (R&D)</i>	50-51
52-61		
VỮNG BƯỚC TƯƠNG LAI	<i>Các Công ty Con</i>	54
	<i>Các Công ty Liên kết</i>	55
	<i>Các Dự án</i>	56-61
62-120		
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	<i>Theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (VAS) kèm thuyết minh</i>	63-113
	<i>Tóm tắt theo Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế (IFRS)</i>	114-119
	<i>Bảng so sánh Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hạch toán theo VAS và IFRS</i>	120

Tạo dựng giá trị vượt trội

26.147 tỷ đồng

Tổng tài sản năm 2010

3.873 tỷ đồng

Doanh thu thuần năm 2010

2.432 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế năm 2010



Tốc độ, Sáng tạo, Hiệu quả trong từng hành động

Tầm Nhìn

Bằng bản lĩnh và khát vọng tiên phong, Công ty CP Vincom phần đầu trở thành một Tập đoàn kinh tế hàng đầu Việt Nam, lấy hoạt động đầu tư - kinh doanh bất động sản làm trọng tâm chiến lược với mong muốn tạo nên một thương hiệu Việt mang tầm vóc Quốc tế.

Sứ Mệnh

Đối với Cổ đông: Đảm bảo và luôn gia tăng các giá trị đầu tư hấp dẫn và bền vững cho cổ đông.

Đối với Thị trường: Cung cấp các sản phẩm - dịch vụ bất động sản cao cấp với chất lượng Quốc tế, mang tính độc đáo và sáng tạo cao nhằm thỏa mãn tối đa nhu cầu khách hàng và thị hiếu của thị trường.

Đối với Nhân viên: Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo; tạo điều kiện thu nhập cao và cơ hội phát triển công bằng cho tất cả nhân viên.

Đối với Xã hội: Hòa hòa lợi ích doanh nghiệp với lợi ích xã hội; đóng góp tích cực vào các hoạt động hướng về cộng đồng và xã hội, thể hiện tinh thần trách nhiệm công dân đối với đất nước.

Giá Trị Cốt Lõi

- Đầu tư bền vững, lấy khách hàng làm trung tâm;
- Coi trọng đẳng cấp, chất lượng;
- Đề cao tính tốc độ, hiệu quả trong công việc;
- Tôn trọng sự khác biệt và năng lực sáng tạo;
- Hiểu rõ sứ mệnh phục vụ và chỉ đảm nhận nhiệm vụ khi có đủ khả năng;
- Tập thể đoàn kết, ứng xử nhân văn và coi trọng sự trung thành;
- Thượng tôn pháp luật và kỷ luật;
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp dựa trên khát vọng tiên phong và niềm tự hào về giá trị trí tuệ, bản lĩnh Việt Nam.

Thông điệp từ Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thưa Quý vị Cổ đông!

Thay mặt Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban Lãnh đạo Công ty CP Vincom, tôi xin gửi đến Quý cổ đông lời chào trân trọng nhất cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Năm 2010 là một năm với đầy những diễn biến bất thường của thị trường. Trước những thách thức và biến động thăng trầm đó, Công ty CP Vincom không chỉ đứng vững mà còn hoàn thành xuất sắc mục tiêu và kế hoạch đã đề ra. Có được kết quả tốt đẹp này chính là nhờ chiến lược phát triển đúng đắn của HĐQT và Ban Lãnh đạo Công ty, trong đó trọng tâm hướng đến là đầu tư và kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản cao cấp.

Thay mặt HĐQT và Ban Lãnh đạo Công ty, tôi vui mừng thông báo với Quý cổ đông: Về cơ bản, mọi hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh, triển khai và phát triển các dự án của Công ty CP Vincom đều vượt mức kế hoạch đề ra. Vincom đã tăng trưởng mạnh mẽ trong năm 2010 với doanh thu thuần đạt 3.873 tỷ đồng, tăng 96,16% so với năm 2009; lợi nhuận sau thuế đạt 2.432 tỷ đồng, tăng 120,74% so với năm 2009.

Bằng quyết tâm cao, tận dụng cơ hội đầu tư kinh doanh, Công ty đã đẩy mạnh triển khai để sớm hoàn thành và đưa vào khai thác các dự án trọng điểm. Kể đến trước tiên là tòa tháp Vincom Center thuộc tổ hợp dự án Trung tâm Thương mại (TTTM) - Văn phòng - Căn hộ cao cấp và Bãi đậu xe ngầm tại 72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, đã được khai trương vào ngày 30/4/2010 chỉ sau 22 tháng thi công. Trong năm vừa qua, Vincom cũng đã khởi công dự án Royal City tại 72A Nguyễn Trãi, Hà Nội; hoàn thành việc xây dựng và chuyển nhượng tòa tháp văn phòng Vincom Financial Tower tại 180-192 đường Nguyễn Công Trứ, TP. Hồ Chí Minh.

Với những kết quả xuất sắc trong hoạt động đầu tư kinh doanh, Công ty CP Vincom đã giành được hàng loạt các giải thưởng lớn của năm như: Top 100 thương hiệu hàng đầu - Giải thưởng Sao Vàng Đất Việt 2010; Top 20 thương hiệu chứng khoán uy tín; Top 10 doanh nghiệp đoạt giải Thương mại dịch vụ xuất sắc; Giải thưởng Cúp vàng chất lượng xây dựng Việt Nam dành cho 65 công trình xây dựng tiêu biểu trên cả nước; Giải Tòa nhà tiết kiệm năng lượng.

Thưa Quý vị!

Vững tin với những thành tựu đã đạt được trong những năm qua, HĐQT Công ty CP Vincom đã xác định những mục tiêu chiến lược cho Công ty trong thời gian tới.

Trên cơ sở phân tích, nghiên cứu cơ hội kinh doanh của thị trường bất động sản nói chung và phân khúc cao cấp nói riêng, HĐQT Công ty nhận định: Năm 2011 sẽ là năm mà thị trường bất động sản có nhiều thay đổi và hứa hẹn sự phát triển mạnh mẽ. Chính vì thế, HĐQT Công ty xác định: Năm 2011 và giai đoạn tiếp theo, Vincom sẽ tiếp tục chọn phân khúc thị trường bất động sản cao cấp làm hướng phát triển chiến lược, từng bước mở rộng sang phân khúc trung cao cấp. Không chỉ dừng lại ở đó, mọi hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản sẽ được nâng lên một tầm cao mới, với quy mô và đẳng cấp cao hơn nhằm đón đầu vận hội kinh doanh.

Ngoài việc tổ chức khai thác tốt các dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng; đẩy mạnh công tác tiếp thị, bán hàng cho các dự án, Vincom sẽ khởi công hàng loạt các dự án lớn tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh với quy mô vượt trội so với chính các dự án mà Công ty đã đầu tư tại Việt Nam, bao gồm: Dự án Eden A tại Quận 1,

TP. Hồ Chí Minh; Dự án Vincom Village tại Quận Long Biên, Hà Nội; Dự án Eco City tại Quận Hoàng Mai, Hà Nội và Dự án Viettronics tại Quận Đống Đa, Hà Nội.

Bên cạnh đó, HĐQT và Ban Lãnh đạo Công ty sẽ nghiên cứu và tiếp tục mở rộng những hướng kinh doanh mới có hiệu quả; thực hiện một cách nghiêm túc, chuyên nghiệp các công tác quản trị doanh nghiệp, phát triển thương hiệu, quan hệ nhà đầu tư, chiến lược về nhân sự và đẩy mạnh văn hóa doanh nghiệp.

Thay cho lời kết

Năm 2010 đã qua đi với nhiều kết quả đáng trân trọng. Thay mặt HĐQT Công ty, tôi xin gửi lời tri ân chân thành đến tất cả khách hàng và đối tác đã ủng hộ, cộng tác với Vincom trong thời gian qua; cảm ơn các đồng nghiệp đã chung tay gánh vác tạo nên thành công của Vincom ngày hôm nay; cũng như cảm ơn các Quý cổ đông đã tin tưởng và đồng hành cùng chúng tôi.

Tôi tin tưởng sâu sắc rằng, với những kế hoạch và chiến lược đã được tính toán cẩn trọng hướng tới sự phát triển bền vững, Công ty CP Vincom sẽ tiếp tục gặt hái được những thành công to lớn hơn nữa để xứng đáng là một trong những Tập đoàn bất động sản lớn nhất tại Việt Nam.

Trân trọng cảm ơn!

CHỦ TỊCH HĐQT
Lê Khắc Hiệp

CHIẾN LƯỢC TẬP TRUNG - PHONG CÁCH SANG TRỌNG

Năm 2004, Vincom City Towers đi vào hoạt động, đánh dấu sự xuất hiện của thương hiệu Vincom tại Việt Nam.

Năm 2009, Vincom Park Place được khai trương, khẳng định chiến lược tập trung vào phân khúc thị trường bất động sản cao cấp của Vincom.

Khai trương đúng dịp 30/4/2010, tòa nhà Vincom Center sang trọng là sự ra mắt đầy thuyết phục của thương hiệu Vincom tại TP. Hồ Chí Minh.



Lịch sử Hình thành và Phát triển

Với mục tiêu trở thành một trong những thương hiệu hàng đầu tại Việt Nam trong lĩnh vực bất động sản, Vincom đã, đang và sẽ tiếp tục không ngừng phấn đấu để gạt hái nhiều hơn nữa thành công cho mình và đáp ứng nhu cầu phát triển hội nhập Quốc tế của Việt Nam.

NGÀY 3/5/2002 CÔNG TY CP THƯƠNG MẠI TỔNG HỢP VIỆT NAM, TIỀN THÂN CỦA CÔNG TY CP VINCOM CHÍNH THỨC ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG.



2002

Ra đời trong bối cảnh thị trường bất động sản Việt Nam bắt đầu giai đoạn phát triển nóng, ngày 3/5/2002 Công ty CP Thương mại Tổng hợp Việt Nam, tiền thân của Công ty CP Vincom chính thức đi vào hoạt động tại Hà Nội với tổng vốn điều lệ ban đầu là 196 tỷ đồng. Với những ý tưởng đã nung nấu và dần thành hiện thực, Công ty khởi công xây dựng tòa tháp đôi Vincom City Towers vào năm 2003. Cũng trong năm 2003, Công ty tăng vốn điều lệ lên 251 tỷ đồng.



NGÀY 23/11/2004, TÒA THÁP ĐÔI VINCOM CITY TOWERS 21 TẦNG CHÍNH THỨC KHAI TRƯƠNG TẠI HÀ NỘI.

2004

Ngày 23/11/2004, sau 18 tháng thi công thần tốc, tòa tháp đôi Vincom City Towers 21 tầng, với TTTM - Văn phòng cao cấp tại 191 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội chính thức khai trương. Sự kiện này đã đánh dấu cho sự ra đời và phát triển của hàng loạt dự án bất động sản cao cấp của Vincom. Vincom City Towers nơi hội tụ những thương hiệu hàng đầu đã trở thành một địa chỉ mua sắm nổi tiếng với mỗi người dân Hà Nội, đồng thời góp phần thiết thực xây dựng Thủ đô văn minh hiện đại.

VINCOM CHUYỂN NHƯỢNG THÁP A - VINCOM CITY TOWERS CHO BIDV.



2006

Năm 2006, Vincom chuyển nhượng Tháp A - Vincom City Towers (khu văn phòng) cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) và hoàn thành tăng vốn điều lệ lên mức 313,5 tỷ đồng.

NGÀY 19/9/2007, VINCOM CHÍNH THỨC NIÊM YẾT TRÊN SÀN GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH.



2007

Vincom đã thực hiện tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ đồng vào tháng 2/2007, và 800 tỷ đồng vào tháng 6/2007.

Ngày 19/9/2007, Vincom chính thức niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, trở thành một giá trị vốn hóa lớn nhất tại thị trường chứng khoán Việt Nam. Tháng 10 cùng năm, lần đầu tiên Vincom phát hành thành công 1.000 tỷ đồng Trái phiếu doanh nghiệp kỳ hạn 5 năm.

THÁNG 4/2008, VINCOM HOÀN THÀNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ LÊN GẦN 1.200 TỶ ĐỒNG.



2008

Tháng 4/2008, Vincom tăng vốn điều lệ lên gần 1.200 tỷ đồng và phát hành thành công 2.000 tỷ đồng Trái phiếu doanh nghiệp kỳ hạn 5 năm.

NGÀY 8/8/2009 TÒA THÁP VINCOM PARK PLACE CHÍNH THỨC KHAI TRƯƠNG.



2009

Năm 2009 ghi dấu một năm bước ngoặt của Vincom với nhiều dấu ấn quan trọng. Sau đợt chào bán cổ phần trong chiến lược xây dựng các siêu dự án trọng điểm của Vincom tại Thủ đô Hà Nội.

Ngày 8/8/2009, Vincom Park Place, tòa tháp hiện đại cao 25 tầng chính thức khánh thành, liên thông với tháp đôi Vincom City Towers, tạo nên một thể chân kiềng vững chắc, đưa cụm tổ hợp Vincom Hà Nội trở thành một tổ hợp hoàn hảo gồm TTTM, văn phòng, căn hộ cao cấp, trường mẫu giáo Quốc tế và các dịch vụ thể thao, làm đẹp, giải trí sầm uất và sang trọng bậc nhất Thủ đô. Trong Quý IV, Vincom cũng hoàn tất việc xây dựng và bàn giao các căn hộ cao cấp tại Vincom Park Place.

Tháng 11/2009, Vincom trở thành doanh nghiệp Việt Nam đầu tiên phát hành thành công 100 triệu đô la Mỹ Trái phiếu chuyển đổi (TPCĐ) quốc tế niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Singapore.

Sàn giao dịch bất động sản Vincom chính thức đi vào hoạt động trong năm này. Với các dịch vụ linh hoạt và trang thiết bị hiện đại, sàn bất động sản Vincom không chỉ hứa hẹn gia tăng lợi ích cho khách hàng mà còn là một hướng kinh doanh đúng đắn của Công ty trong giai đoạn thị trường ngày càng mở rộng.

Trong năm 2009, Công ty cũng huy động thành công 1.000 tỷ đồng Trái phiếu doanh nghiệp trong nước, kỳ hạn 3 năm.

2010

Tháng 1/2010, Vincom khởi công dự án Royal City trên diện tích 120.942m² tại địa chỉ 72A Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, ghi nhận sự mở đầu trong chiến lược xây dựng các siêu dự án trọng điểm của Vincom tại Thủ đô Hà Nội.



NGÀY 30/4/2010, VINCOM CENTER, TÒA NHÀ SANG TRỌNG VÀ HIỆN ĐẠI BẬC NHẤT VIỆT NAM ĐƯỢC KHAI TRƯƠNG.

Ngày 30/4/2010, Vincom Center, tòa nhà sang trọng và hiện đại bậc nhất Việt Nam với 27 tầng nổi và 6 tầng hầm được khai trương, đánh dấu sự xuất hiện thuyết phục của thương hiệu Vincom tại trung tâm kinh tế lớn nhất Việt Nam.

Tháng 5/2010, Công ty tăng vốn điều lệ lên gần 3.600 tỷ đồng và phát hành thành công 1.000 tỷ đồng Trái phiếu doanh nghiệp kỳ hạn 5 năm.

Từ tháng 6 đến tháng 12/2010, Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ với tổng giá trị các đợt tăng là 127.357.010.000 đồng, từ việc phát hành thêm 12.735.701 cổ phần nhằm mục đích chuyển đổi TPCĐ Quốc tế thành cổ phần.

Tháng 10/2010, tòa nhà văn phòng hiện đại 25 tầng Vincom Financial Tower tại Quận 1, TP. Hồ Chí Minh được hoàn thành. Công ty cũng hoàn tất việc chuyển nhượng tòa nhà này và ghi nhận lợi nhuận trong Quý IV/2010.

Thành công tiếp nối những thành công, tại thời điểm 31/12/2010, Vincom đã trở thành Công ty bất động sản có giá trị vốn hóa lớn nhất trên thị trường chứng khoán Việt Nam với tổng số vốn điều lệ đạt hơn 3.700 tỷ đồng và giá trị vốn hóa thị trường đạt hơn 36.000 tỷ đồng.

Ngành, nghề kinh doanh



Trong năm 2010, Công ty CP Vincom tiếp tục tập trung triển khai các dự án kinh doanh trên cơ sở các ngành nghề đã được cấp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, cụ thể bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh khách sạn; Xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà ở, máy móc, thiết bị công trình; Dịch vụ vui chơi, giải trí: bi-a, trò chơi điện tử, trò chơi dưới nước, trò chơi trên cạn, bơi lội; Dịch vụ làm đẹp, thẩm mỹ (không bao gồm xăm mắt, xăm môi và các dịch vụ gây chảy máu khác); Dịch vụ ăn uống, giải khát (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản;
- Buôn bán hàng công, nông nghiệp, xây dựng, phương tiện vận tải, hàng điện tử, tin học, điện lạnh, dân dụng, tự động hóa, thiết bị bảo vệ phòng chống trộm tự động, hàng nông, lâm, thủy hải sản (trừ loại lâm sản Nhà nước cấm);
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa; Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật); Cho thuê nhà có trang thiết bị kỹ thuật đặc biệt (phòng hòa nhạc,

nhà hát, hội trường, phòng cưới, trường quay, rạp chiếu phim);

- Quảng cáo và các dịch vụ liên quan đến quảng cáo; Tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại;
- Dịch vụ trang trí khẩu hiệu; Dịch vụ vệ sinh, diệt côn trùng, chống mối mọt; Dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp;
- Xây dựng, kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan đến sân golf; Xây dựng, kinh doanh khu du lịch sinh thái và các dịch vụ liên quan đến khu du lịch sinh thái; Kinh doanh công viên cây xanh, công viên nước, vườn trại giải trí;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao; Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đầu (không bao gồm hoạt động vũ trường, sàn nhảy); Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao và không bao gồm day ấn huyệt, xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền và phục hồi chức năng, vật lý trị liệu).

Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo Quy định của Pháp luật.

Bí quyết Thành công

Khả năng phục hồi của nền kinh tế, được hỗ trợ bởi tốc độ tăng trưởng GDP hàng đầu trong khu vực	Sớm tập trung kinh doanh bất động sản cao cấp ở các vị trí đắc địa	Quá trình đô thị hóa nhanh chóng
Làn sóng đầu tư trực tiếp nước ngoài tiếp tục gia tăng từ khi gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới	Thương hiệu và uy tín đã được khẳng định gắn liền với các dự án cao cấp đã hoàn thành tại thị trường Việt Nam	Thu nhập xã hội tăng cao cùng với việc hình thành một tầng lớp trung lưu mới
Các chính sách linh hoạt của Chính phủ kích thích sự phát triển của thương mại và khu vực kinh tế tư nhân	Đội ngũ quản lý trẻ và giàu kinh nghiệm, tăng cường phối hợp với các chuyên gia hàng đầu trong ngành	Dân số trẻ với nhu cầu về nhà ở liên tục gia tăng
Việt Nam xếp thứ 4 trong các thị trường mới nổi về mức độ hấp dẫn đối với các nhà đầu tư bất động sản nước ngoài trong năm 2011 (theo AFIRE)	Không ngừng áp dụng nguyên tắc quản trị hiện đại và nâng cao tính minh bạch trong các báo cáo	Thay đổi thị hiếu trong dân cư ngày càng cao, gắn với gia tăng nhu cầu về các sản phẩm và dịch vụ chất lượng cao theo tiêu chuẩn Quốc tế



Vincom đã sẵn sàng tận dụng các cơ hội phát triển trong lĩnh vực bất động sản đầy tiềm năng từ điều kiện kinh tế vĩ mô thuận lợi và những thay đổi tích cực trong quy mô nhân khẩu học tại Việt Nam.

Tóm tắt Hoạt động Tài chính

Bắt đầu hoạt động kinh doanh từ năm 2002, Vincom mang khát vọng tiên phong trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực bất động sản. Để đạt được mục tiêu đó, Vincom đã và đang:

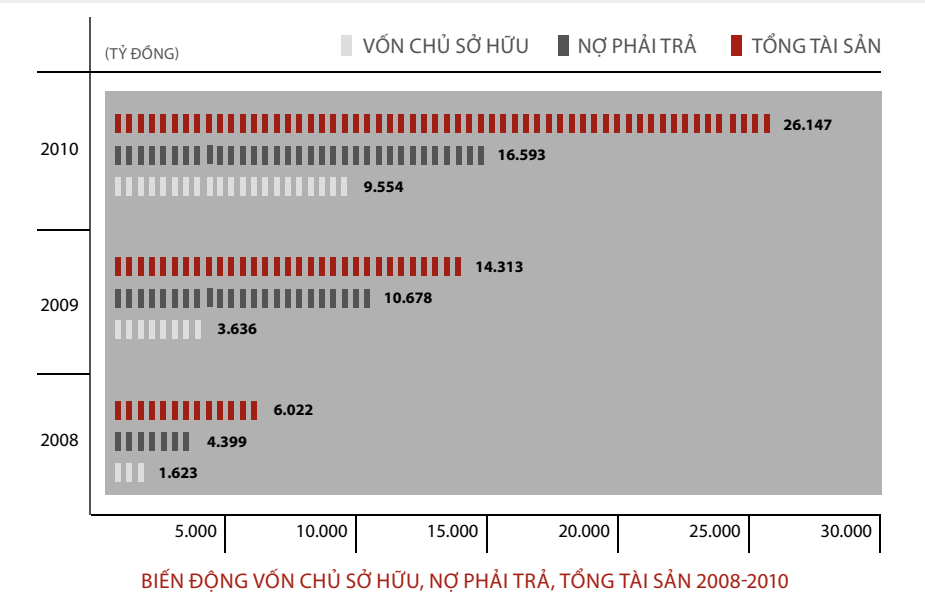
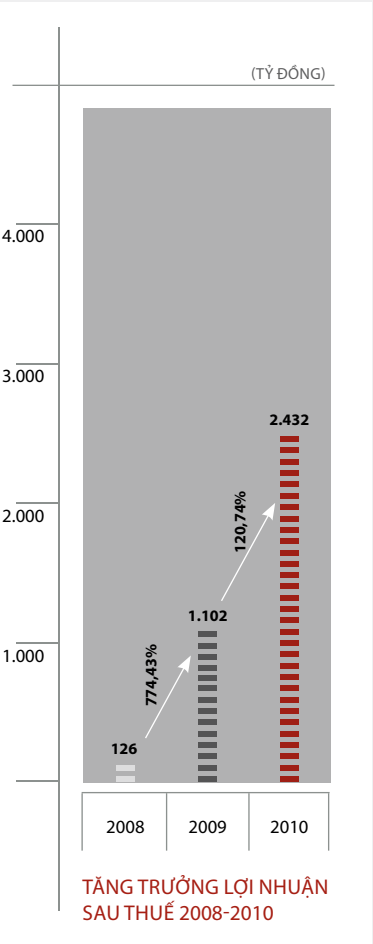
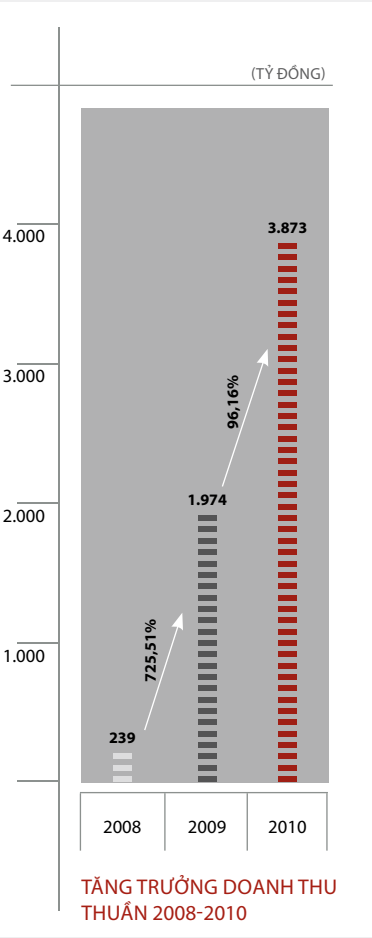
- Tập trung đầu tư vào các dự án bất động sản cao cấp, quy mô lớn và phức hợp tại những vị trí đặc địa;
- Tiếp tục mở rộng sự hiện diện của các công trình đẳng cấp mang thương hiệu, uy tín Vincom trên cả nước;
- Đẩy mạnh việc áp dụng và hoàn thiện nguyên tắc quản trị hiện đại, phù hợp với thông lệ trong nước và Quốc tế.

Trong các năm qua, Vincom đã không ngừng mở rộng và lớn mạnh, với doanh thu, lợi nhuận và các chỉ số tài chính tăng trưởng tốt.

Số liệu tài chính năm 2008 - 2010 Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán theo VAS năm 2008, 2009, 2010

	2010	2009	2008
CHỈ TIÊU CHÍNH			
Doanh thu thuần (đồng)	3.872.979.781.266	1.974.446.241.603	239.180.299.742
Giá vốn hàng bán (đồng)	927.026.108.077	537.310.953.326	60.710.735.035
Lợi nhuận gộp (đồng)	2.945.953.673.189	1.437.135.288.277	178.469.564.707
Lợi nhuận hoạt động (đồng)	2.969.827.481.648	1.369.843.816.406	141.542.371.494
Lợi nhuận sau thuế (đồng)	2.432.014.997.377	1.101.737.157.913	125.994.789.445
Tài sản ngắn hạn (đồng)	13.326.421.549.479	8.414.654.307.202	2.373.803.866.870
Tài sản dài hạn (đồng)	12.820.427.697.940	5.898.710.749.605	3.647.762.533.053
Tổng tài sản (đồng)	26.146.849.247.419	14.313.365.056.807	6.021.566.399.923
Nợ phải trả (đồng)	16.593.209.101.230	10.677.630.442.971	4.399.063.295.606
Vốn chủ sở hữu (đồng)	9.553.640.146.189	3.635.734.613.836	1.622.503.104.317

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH			
Tỷ suất Lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần (%)	76,06	72,79	74,62
Tỷ suất Lợi nhuận hoạt động/Doanh thu thuần (%)	76,68	69,38	59,18
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	62,79	55,80	52,68
Tăng trưởng Doanh thu thuần (%)	96,16	725,51	32,73
Tăng trưởng Lợi nhuận sau thuế (%)	120,74	774,43	-53,13
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (%)	173,68	293,69	271,13
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE) (%)	25,46	30,30	7,77
Lợi nhuận trên vốn cổ phần (EPS) (đồng/cổ phần)	6.837	2.802	1.091



Chiến lược Kinh doanh

Vincom tập trung phát huy thế mạnh trong phân khúc bất động sản cao cấp, với chiến lược tạo doanh thu ổn định và ngày càng tăng trưởng từ hoạt động cho thuê và doanh thu vượt trội từ chuyển nhượng bất động sản chất lượng cao tại các vị trí đắc địa.



Chiến lược của Vincom dựa trên các nguyên tắc sau:

- **Tập trung đầu tư các dự án bất động sản cao cấp, quy mô lớn và phức hợp tại những vị trí đắc địa**

Trong lĩnh vực nhà ở, Vincom tập trung vào việc triển khai, xây dựng và bán căn hộ, biệt thự cao cấp ở những vị trí đắc địa. Thu nhập xã hội ngày càng tăng, nhu cầu cao hơn về chất lượng nhà ở của người dân và nguồn cung hạn chế hiện nay sẽ là yếu tố hỗ trợ giá bất động sản trong ngắn và trung hạn. Sự ra đời của các sản phẩm hỗ trợ tín dụng vay mua nhà của ngân hàng cùng với sự xuất hiện của tầng lớp trung lưu thành thị, yếu tố nhân khẩu học thuận lợi đã làm cho thị trường bất động sản nhà ở tại Việt Nam thực sự tiềm năng.

Trong lĩnh vực cho thuê, Vincom cho rằng nguồn cung các TTTM hiện đại vẫn còn ở mức thấp so với năng lực mua sắm ngày một tăng của người tiêu dùng. Nhu cầu về văn phòng sẽ tăng trong trung và dài hạn do nền kinh tế Việt Nam sẽ tăng trưởng mạnh mẽ hơn. Các tổ hợp căn hộ, văn phòng, TTTM cao cấp được thiết kế hiện đại theo tiêu chuẩn Quốc tế sẽ làm gia tăng tính hấp dẫn của các dự án mà Công ty đang triển khai.

- **Xây dựng và phát triển một danh mục bất động sản cho thuê ổn định**

Bên cạnh các dự án đã hoàn thành và đang khai thác, trong thời gian tới, Vincom sẽ tiếp tục phát triển danh mục bất động sản thương mại lớn bao gồm các khu văn phòng và TTTM cao cấp. Từ đó đảm bảo nguồn doanh thu ổn định và thường xuyên từ hoạt động cho thuê, cũng như tăng hiệu quả sử dụng vốn.

- **Tận dụng nguồn thanh toán trước của khách hàng để tài trợ vốn cho các dự án bất động sản**

Khoản thanh toán trước của khách hàng mua căn hộ, biệt thự của Vincom đã, đang và sẽ là nguồn tài trợ quan trọng để phát triển dự án. Việc sử dụng nguồn tiền này giúp Công ty giảm bớt áp lực huy động vốn

từ phát hành cổ phiếu và trái phiếu, mà vẫn đảm bảo nguồn vốn để thực hiện đầu tư và phát triển các dự án theo đúng tiến độ.

- **Cung cấp nhiều sản phẩm đa dạng hơn bằng việc mở rộng hoạt động kinh doanh trong phân khúc trung và cao cấp của thị trường bất động sản nhà ở**

Mặc dù cho đến thời điểm hiện tại, Vincom vẫn đang tập trung phát triển các dự án bất động sản cao cấp, Công ty đang có kế hoạch mở rộng hoạt động sang phân khúc trung cao cấp thông qua các dự án Eco City, Long Biên và Green City. Những dự án mới có mức giá phù hợp hơn với thu nhập của đông đảo tầng lớp dân cư sẽ tạo điều kiện hơn nữa để Vincom khai thác tiềm năng rộng lớn của thị trường bất động sản Việt Nam.

- **Tiếp tục duy trì và nâng cao năng lực bán, cho thuê và quản lý các dự án bất động sản**

Vincom dự kiến tiếp tục duy trì và nâng cao năng lực bán, cho thuê và quản lý các dự án bất động sản cũng như đẩy mạnh hoạt động tiếp thị cho các dự án mới của Công ty. Hoạt động này bao gồm việc cải thiện quy trình tìm kiếm các dự án mới, xin cấp giấy phép, thiết kế và xây dựng, tiếp thị bán hàng, ký kết hợp đồng, quản lý xây dựng, quản lý chất lượng dịch vụ của các tòa nhà cũng như các điều kiện khác để thúc đẩy hoạt động bán và cho thuê các sản phẩm bất động sản.

- **Duy trì hướng phát triển bền vững trên nền tảng: Phát triển doanh nghiệp song hành với đóng góp tích cực cho xã hội và lợi ích của cộng đồng**

Là doanh nghiệp mang thương hiệu Việt, Vincom hiểu rõ trách nhiệm của mình đối với sự phát triển chung của xã hội, của đất nước. Tham gia góp sức cho các hoạt động nhân đạo - xã hội, từ thiện vì lợi ích cộng đồng là truyền thống tốt đẹp của Công ty ngay từ ngày đầu thành lập.

Sự kiện nổi bật năm 2010

Tháng 1/2010

Tháng 1/2010, Dự án Royal City được khởi công tại 72A Nguyễn Trãi, Hà Nội với tổng diện tích khu đất là 120.942m². Điểm nhấn của Royal City là khu đô thị phức hợp hoàn hảo theo lối kiến trúc Châu Âu, với TTTM lớn nhất Việt Nam, hệ thống vui chơi giải trí trong nhà và sân băng đầu tiên tại Việt Nam. Tháng 7, Vincom giới thiệu các căn hộ tại Royal City ra thị trường. Tính đến cuối năm 2010, đã có 1.892 căn hộ được khách hàng đăng ký và hơn 60% diện tích TTTM được đăng ký thuê. Ngày 21/11, các căn hộ mẫu tại Royal City đã hoàn thành và đón khách vào tham quan.

Tháng 10/2010

Tháng 10/2010, tòa nhà Vincom Financial Tower xây dựng trên khu đất có diện tích 2.146m² với 34m mặt tiền trên phố Nguyễn Công Trứ, trung tâm tài chính của TP. Hồ Chí Minh được hoàn thành. Vincom đã hoàn tất việc chuyển nhượng tòa nhà này và ghi nhận lợi nhuận trong Quý IV/2010.



Ngày 30/4/2010, tòa nhà Vincom Center sang trọng và hiện đại được khai trương vào đúng dịp Đại lễ mừng 35 năm ngày giải phóng miền Nam và thống nhất đất nước. Tòa lạc tại số 72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, nơi đây được mệnh danh là “Thiên đường mua sắm” của Việt Nam. Vincom Center còn được vinh dự nhận giải thưởng Cúp vàng chất lượng xây dựng Việt Nam 2010 cho thiết kế thân thiện với môi trường. Tháng 12/2010, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 98% các căn hộ cao cấp tại Vincom Center và ghi nhận doanh thu và lợi nhuận trong năm.

Tháng 4/2010

Cuối năm 2010, Công ty đã bắt đầu đưa vào triển khai ứng dụng phần mềm quản lý bất động sản hiện đại Yardi Voyager™, giúp Vincom ứng dụng công nghệ Quốc tế trong chiến lược hoàn thiện hơn nữa dịch vụ khách hàng, qua đó thể hiện quyết tâm “Quốc tế hóa” các tiêu chuẩn về chất lượng dịch vụ, quản lý, đầu tư của Vincom, vươn lên sánh ngang với các Tập đoàn đầu tư, quản lý kinh doanh bất động sản hàng đầu thế giới.

Cuối năm 2010

Năm 2010 cũng đánh dấu bước phát triển mới khi Vincom trở thành Công ty bất động sản có giá trị vốn hóa lớn nhất trên thị trường chứng khoán Việt Nam. Tại thời điểm 31/12/2010, vốn điều lệ của Công ty là 3.726.252.370.000 đồng và giá trị vốn hóa thị trường đạt 36.330.960.607.500 đồng.

Tháng 12/2010

TỰ HÀO VIỆT NAM

Một thương hiệu Việt mang tầm vóc Quốc tế.

VINCOM CENTER

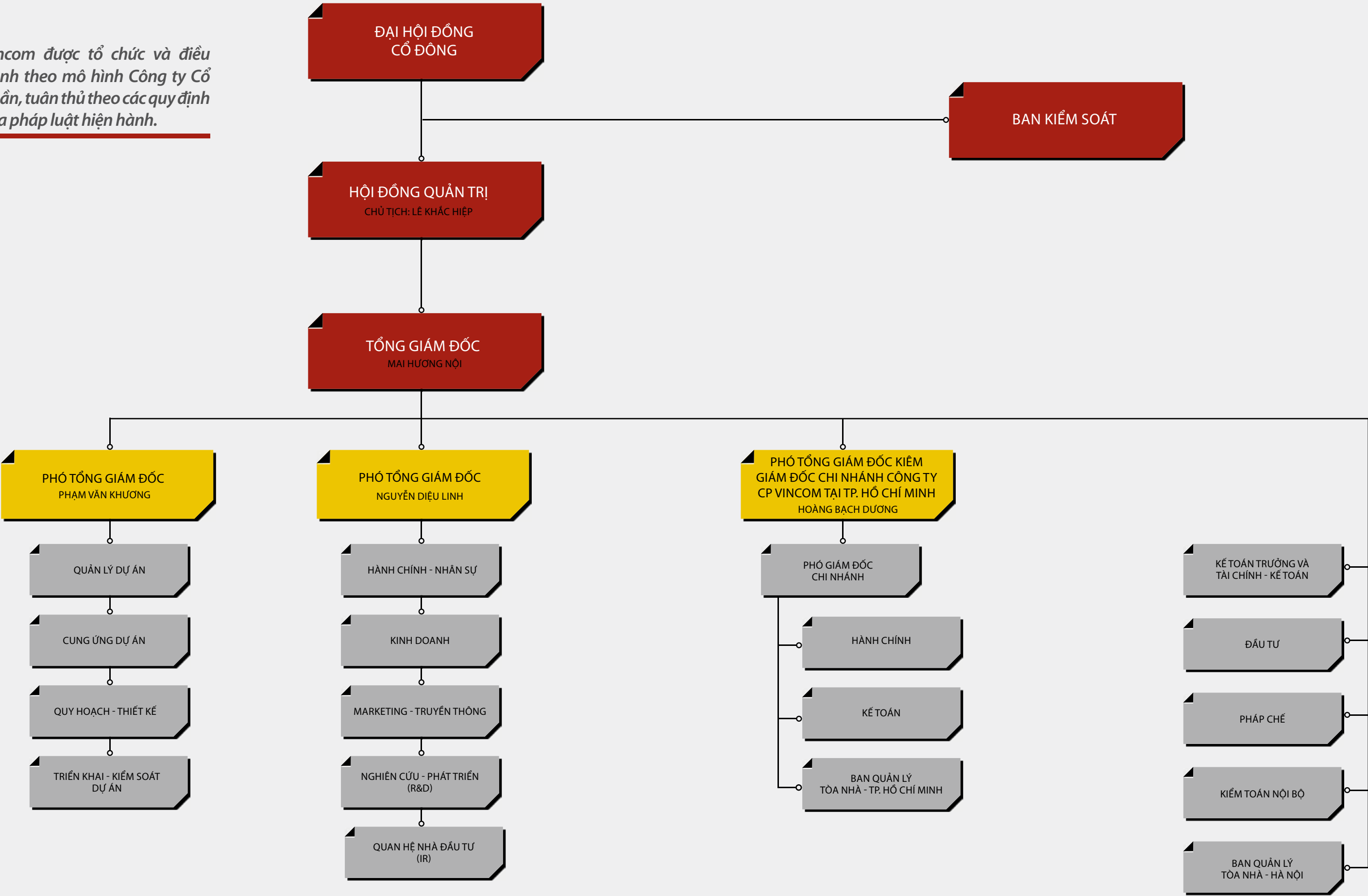
VERSACE

VERSACE



Cơ cấu tổ chức

Vincom được tổ chức và điều hành theo mô hình Công ty Cổ phần, tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành.



Hội đồng Quản trị

HĐQT được bầu bởi Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) của Công ty, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Các trách nhiệm chính của HĐQT là:

- Lên kế hoạch phát triển hoạt động kinh doanh và quyết toán ngân sách hàng năm;
- Xác định mục tiêu hoạt động dựa trên mục tiêu chiến lược đã được ĐHĐCĐ Công ty thông qua;
- Báo cáo cho ĐHĐCĐ các vấn đề như tình hình kết quả hoạt động kinh doanh, cổ tức dự kiến, báo cáo tài chính, chiến lược kinh doanh và điều kiện kinh doanh chung của Công ty;
- Xây dựng cơ cấu tổ chức của Công ty và các quy chế hoạt động.

Hiện tại HĐQT Công ty có 6 thành viên bao gồm 1 Chủ tịch và 5 Thành viên:

1. Ông Lê Khắc Hiệp
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
2. Ông Phạm Nhật Vượng
Thành viên Hội đồng Quản trị
3. Bà Phạm Thúy Hằng
Thành viên Hội đồng Quản trị
4. Bà Mai Hương Nội
Thành viên Hội đồng Quản trị
kiêm Tổng Giám đốc

5. Bà Nguyễn Diệu Linh
Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm
Phó Tổng Giám đốc
6. Ông Phạm Văn Khương
Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm
Phó Tổng Giám đốc

Ban Giám đốc

Ban Giám đốc của Vincom do HĐQT bổ nhiệm và hiện tại bao gồm 1 Tổng Giám đốc, 3 Phó Tổng Giám đốc và 1 Kế toán trưởng. Trách nhiệm chính của Ban Giám đốc là:

- Thực thi quyết định của HĐQT và ĐHĐCĐ, đặc biệt là những quyết định liên quan tới việc thực hiện kế hoạch kinh doanh;
- Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty mà không cần phải có quyết định của HĐQT;

Tổng Giám đốc có các trách nhiệm khác như sau:

- Quản lý và giám sát hoạt động hàng ngày của Công ty;
- Bổ nhiệm và bãi nhiệm các vị trí quản lý cao cấp;
- Thay mặt Công ty thực hiện các hợp đồng và các nghĩa vụ khác.



1	2	5
3	4	

1. Bà Mai Hương Nội Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Bà Mai Hương Nội được bổ nhiệm vào HĐQT từ tháng 10/2008 và giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty CP Vincom từ tháng 3/2006 đến nay.

Bà Nội tốt nghiệp Đại học Kinh tế Quốc dân năm 1991 với bằng Cử nhân Kinh tế (chuyên ngành Ngân hàng). Từ tháng 2/1991 đến tháng 2/2006, bà công tác tại Bưu điện Thành phố Hà Nội và giữ chức vụ cuối cùng là Phó Giám đốc Trung tâm Dịch vụ khách hàng. Tháng 3/2006, bà được bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc Công ty CP Vincom.

Đồng hành với Vincom, bà Nội đã vinh dự được nhận nhiều giải thưởng cao quý nhằm tôn vinh những doanh nhân có đóng góp lớn cho sự phát triển của xã hội như: “Doanh Nhân ASEAN”, “Nhà Quản lý chuyên nghiệp giỏi Châu Á năm 2010”, “Nhà Doanh nghiệp Giỏi Hà Nội 2010”.

2. Bà Nguyễn Diệu Linh Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Diệu Linh được bổ nhiệm vào HĐQT Công ty CP Vincom tháng 11/2008.

Bà Linh có bằng Thạc sỹ Luật Kinh doanh Quốc tế - Đại học Tours tại Pháp, Cử nhân Ngoại ngữ (chuyên ngành tiếng Pháp - Trường Đại học Ngoại ngữ (tốt nghiệp năm 1995), Cử nhân Ngoại ngữ (chuyên ngành tiếng Anh - Trường Đại học Ngoại ngữ (tốt nghiệp năm 1996) và Cử nhân Luật - Trường Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn (tốt nghiệp năm 2000).

Từ năm 1996 đến 2005, bà Linh là chuyên viên pháp lý Văn phòng Luật Ngo Miguérès and Partners và cộng sự Hãng Luật Gide Loyrette Nouel. Bà Linh được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vincom từ tháng 3/2005.

3. Ông Phạm Văn Khương Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

Ông Phạm Văn Khương được bổ nhiệm vào HĐQT Công ty CP Vincom tháng 11/2008.

Ông Khương tốt nghiệp Đại học Kiến trúc Hà Nội với bằng Kỹ sư xây dựng vào năm 1983. Ông đã có trên 28 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý xây dựng. Tháng 4/2003, ông gia nhập Vincom và giữ vị trí Trưởng Ban quản lý xây dựng. Ông Khương đảm nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vincom từ tháng 1/2007 đến nay.

4. Bà Hoàng Bạch Dương Phó Tổng Giám đốc

Bà Hoàng Bạch Dương được bổ nhiệm vào Ban Giám đốc Công ty CP Vincom tháng 12/2007.

Bà Dương tốt nghiệp chuyên ngành hóa học - Trường Đại học Tổng hợp Hà Nội.

Từ năm 1983 tới năm 1994, bà là cán bộ nghiên cứu khoa học tại Viện Hóa, Viện Khoa học Việt Nam. Từ năm 1994 đến năm 2002, bà công tác tại Công ty Schmidt Việt Nam và là Trưởng Đại diện VPĐD Schmidt BioMedTech (H.K.) Ltd., tại TP. Hồ Chí Minh từ năm 2002 đến năm 2007. Bà Dương gia nhập Vincom vào tháng 4/2007 và được cử làm Giám đốc Chi nhánh Công ty tại TP. Hồ Chí Minh. Tháng 12/2007, bà được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vincom.

Bà Dương chịu trách nhiệm giám sát hoạt động của Chi nhánh và các dự án tại TP. Hồ Chí Minh, hỗ trợ Tổng Giám đốc trong việc quản lý hoạt động của Công ty.

5. Bà Nguyễn Thị Thu Hiền Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng Công ty CP Vincom vào tháng 8/2008.

Bà Hiền tốt nghiệp Trường Đại học Tài chính Kế toán Hà Nội năm 1994, là Cử nhân ngoại ngữ (chuyên ngành tiếng Anh) - Đại học Ngoại ngữ - Đại học Quốc gia Hà Nội (tốt nghiệp năm 1996).

Từ năm 1994 đến tháng 6/2008, bà là Kế toán trưởng, Giám đốc tài chính Công ty CP Đầu tư Hà Việt. Bà Hiền gia nhập Vincom tháng 8/2008 và giữ chức vụ Kế toán trưởng của Công ty cho đến nay.

Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát được bầu bởi ĐHĐCĐ của Công ty và hiện có 3 thành viên, mỗi thành viên được bầu với nhiệm kỳ ba năm. Theo luật pháp Việt Nam và điều lệ của Công ty, Ban Kiểm soát có những trách nhiệm chính sau đây:



1. Ông Nguyễn Thế Anh
Trưởng Ban Kiểm soát

2. Ông Đinh Ngọc Luân
Thành viên Ban Kiểm soát

3. Bà Phạm Thy Thơ
Thành viên Ban Kiểm soát

- Giám sát HĐQT và Ban Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính;
- Thẩm định báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính hàng năm và 6 tháng của Công ty, báo

- cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT, đệ trình báo cáo thẩm định các vấn đề này lên ĐHĐCĐ tại cuộc họp thường niên;
- Đệ trình lên HĐQT hay ĐHĐCĐ những biện pháp sửa đổi, cải thiện và bổ sung cơ cấu tổ chức của Công ty, hay việc quản lý và điều hành những hoạt động kinh doanh của Công ty.

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Năm 2010 ghi dấu một năm thành công và tăng trưởng ấn tượng cả về doanh thu và lợi nhuận của Vincom.



Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2010

Trong bối cảnh hậu khủng hoảng kinh tế toàn cầu, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục tăng trưởng với tốc độ khá nhanh và ổn định. Tốc độ tăng trưởng GDP năm 2010 đạt 6,78%, cao hơn kỳ vọng và đây cũng là năm đầu tiên Việt Nam đạt giá trị tổng sản phẩm Quốc nội trên 100 tỷ đô la Mỹ. Bên cạnh những thành công, kinh tế trong nước vẫn phải đối mặt với những vấn đề lớn như tình hình lạm phát diễn biến phức tạp, thâm hụt thương mại, lãi suất cho vay cao.

Thách thức và thời cơ của thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản Việt Nam đã sớm hồi phục ngay từ thời điểm đầu năm 2010. Trong lĩnh vực cho thuê TTMM, nhu cầu vẫn tiếp tục gia tăng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh do nguồn cung hạn chế và năng lực mua sắm của khách hàng ngày một tăng lên. Mặt khác, những TTMM chất lượng cao với quy mô lớn, hiện đại, cơ sở hạ tầng tốt cùng các dịch vụ vui chơi giải trí đi kèm sẽ vẫn có sức hấp dẫn lớn đối với thị trường.

Trong lĩnh vực cho thuê văn phòng, giá cho thuê văn phòng các loại, nhất là văn phòng loại A trong năm 2010 tại thị trường TP. Hồ Chí Minh liên tục sụt giảm. Tuy nhiên, do lượng khách thuê có nhu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh và chuyển trụ sở sang các cao ốc văn phòng ngày càng tăng, nên công suất thuê bình quân vẫn giữ ở mức ổn định.

Mặc dù nhu cầu vẫn còn rất lớn, giao dịch của thị trường nhà ở, căn hộ khá trầm lắng, đặc biệt là TP. Hồ Chí Minh. Các nghị định 69, 71 của Chính phủ đã có những tác động nhất định đến thị trường. Người mua cân nhắc rất kỹ các yếu tố như vị trí dự án, năng lực thi công và uy tín của chủ đầu tư, thiết kế, không gian và các tiện ích chung... trước khi quyết định lựa chọn một sản phẩm.

Mặc dù có nhiều biến động, năm 2010 vẫn đem lại nhiều cơ hội cho hoạt động kinh doanh bất động sản của Vincom.

Chỉ tiêu	Năm 2010 (đồng)	Năm 2009 (đồng)	Tăng trưởng (%)
Tổng doanh thu	3.872.979.781.266	1.974.446.241.603	96,16
Lợi nhuận trước thuế	3.143.054.802.940	1.384.202.221.891	127,07
Lợi nhuận sau thuế	2.432.014.997.377	1.101.737.157.913	120,74

Tăng trưởng ấn tượng về doanh thu và lợi nhuận

Năm 2010 ghi dấu một năm thành công và tăng trưởng ấn tượng cả về doanh thu và lợi nhuận của Vincom. Doanh thu năm 2010 đạt 3.873 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 2.432 tỷ đồng, qua đó tăng trưởng 96,16% và 120,74% so với doanh thu và lợi nhuận sau thuế của năm 2009.

Tập trung chiến lược cốt lõi

Năm 2010, Vincom tiếp tục khẳng định thương hiệu hàng đầu trong phân khúc bất động sản cao cấp tại Việt Nam với sự ra mắt của nhiều dự án mới. Tại Hà Nội, Công ty đã khởi công xây dựng dự án Royal City và nhanh chóng thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư, khách hàng trong và ngoài nước. Tổ hợp Vincom Center hiện đại sang trọng tại trung tâm Quận 1 được khai trương đúng dịp 30/4, là dấu ấn đột phá đầu tiên của Vincom tại TP. Hồ Chí Minh. Cũng tại thành phố này, tháng 10/2010, Công ty hoàn tất việc xây dựng tòa nhà văn phòng Vincom Financial Tower trên đường Nguyễn Công Trứ, Quận 1.

Tháng 10/2010, Vincom công bố thu hẹp quy mô hoạt động trong lĩnh vực tài chính để tập trung phát triển thế mạnh vốn có là bất động sản. Theo đó, Công ty đã quyết định đóng cửa sàn giao dịch tại Hà Nội của Công ty CP Chứng khoán Vincom và chuyển trụ sở chính vào TP. Hồ Chí Minh.

Tiếp tục khẳng định vị trí hàng đầu trong phân khúc bất động sản cao cấp tại thị trường Việt Nam

Những kinh nghiệm đã tích lũy trong quản lý và khai thác các tòa nhà cao cấp giúp Vincom tiếp tục duy trì tỷ lệ cho thuê bình quân năm 2010 ở mức cao (100% đối với TTMM và 97% đối với Văn phòng tại Vincom City Towers, 99% đối với TTMM tại Vincom Park Place).

Với uy tín và danh tiếng đã được khẳng định, các dự án của Vincom đã nhanh chóng thu hút khách hàng ngay khi ra mắt thị trường. Tòa nhà Vincom Center, mặc dù mới đi

vào hoạt động, nhưng tính đến thời điểm cuối năm đã đạt tỷ lệ cho thuê là 89% đối với TTMM. Đặc biệt, nhu cầu đối với các căn hộ cao cấp ở Vincom Center và Royal City là khá cao. Hơn 1.000 căn hộ của dự án Royal City tại Hà Nội đã được đăng ký ngay trong tuần đầu tiên ra mắt thị trường vào tháng 7/2010.

Không ngừng hoàn thiện quy chế quản trị Công ty

Năm 2010 là năm thứ 6 liên tiếp, Vincom thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực VAS và chuẩn mực IFRS. Để trở thành doanh nghiệp Việt Nam đầu tiên có thể đáp ứng các điều kiện tiếp cận thị trường vốn Quốc tế, HĐQT Công ty đã và đang tiếp tục áp dụng nhiều biện pháp và chuẩn mực Quốc tế trong quản trị doanh nghiệp để nâng cao hiệu quả hoạt động và các quy trình quản lý nội bộ.

Trong năm 2010, Công ty đã thành lập Phòng Phân tích và Kiểm soát tài chính, với nhiệm vụ thường xuyên xem xét, đánh giá tình hình và kết quả kinh doanh của các Công ty con và các dự án đang triển khai; kiểm soát hoạt động và đề xuất các biện pháp thay đổi phù hợp nhằm đạt mục tiêu kinh doanh đề ra.

Công ty cũng không ngừng nâng cao khả năng điều hành và quản lý các dự án bất động sản hiện có thông qua việc triển khai phần mềm quản lý bất động sản hiện đại Yardi Voyager™.

Năm 2011 nhiều cơ hội và thách thức

Trong dài hạn, thị trường bất động sản Việt Nam vẫn có nhiều cơ hội phát triển mạnh nhờ điều kiện kinh tế vĩ mô thuận lợi và những thay đổi tích cực về cấu trúc, đặc tính, quy mô nhân khẩu học. Năm 2011 đã bắt đầu với những tín hiệu khả quan song tình hình kinh tế thế giới và Việt Nam sẽ vẫn còn nhiều biến động khó dự báo. Năm 2011 được nhận định là một năm có nhiều thách thức đối với lĩnh vực bất động sản như chi phí vốn cao và sự cạnh tranh về nguồn cung ngày càng lớn.

Báo cáo của Hội đồng Quản trị



Trước những diễn biến của thị trường, nhiệm vụ trọng tâm của Công ty vẫn là tiếp tục tập trung huy động mọi nguồn lực để triển khai đúng tiến độ đề ra đối với các dự án đang xây dựng. Mặt khác, thị trường khó khăn cũng sẽ là thời cơ cho các Công ty có thực lực, biết tận dụng cơ hội để bứt phá. Với tinh thần đó, trong năm 2011, Công ty sẽ tập trung mạnh vào việc triển khai các siêu dự án tại Hà Nội. Bên cạnh phân khúc cao cấp, để phù hợp hơn với đặc thù thị trường cũng như nhu cầu của người tiêu dùng, Công ty sẽ tiến hành khởi công các dự án quy mô lớn trong phân khúc trung cao cấp.

Định hướng chiến lược của HĐQT trong năm 2011 như sau:

- Tiếp tục khẳng định thương hiệu và chiến lược trở thành một trong những Tập đoàn phát triển bất động sản cao cấp hàng đầu tại Việt Nam;
- Tiếp tục đầu tư vào các dự án bất động sản cao cấp, phức hợp với quy mô lớn tại những vị trí đặc địa, đồng

thời từng bước mở rộng phân khúc thị trường, đa dạng hóa các hình thức sản phẩm để tiếp cận nguồn khách hàng đối dào ở phân khúc thị trường trung cấp;

- Tăng cường phát triển đội ngũ bán hàng và cho thuê trong nội bộ Công ty, nâng cao năng lực quản lý nhằm tăng hiệu quả đầu tư đối với các dự án đang xây dựng và hiệu quả khai thác các dự án đã hoàn thành;
- Đầu tư chiều sâu cho nguồn nhân lực, củng cố bộ máy nhân sự, đặc biệt là nhân sự cấp cao;
- Tích cực mở rộng hợp tác với các đối tác lớn, có năng lực và kinh nghiệm;
- Xây dựng và triển khai các kế hoạch huy động vốn hiệu quả trong và ngoài nước, nhằm phục vụ cho các dự án cụ thể;
- Khẳng định chiến lược phát triển kinh doanh bền vững, luôn song hành với các hoạt động vì cộng đồng và xã hội.

Báo cáo của Ban Giám đốc

Tăng trưởng mạnh 96,16% về doanh thu và 120,74% lợi nhuận sau thuế so với năm 2009 đã thể hiện sức mạnh vượt trội của Vincom trong lĩnh vực bất động sản cao cấp.



Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Năm 2010, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế tăng trưởng lần lượt 247,35% và 861,26% so với kế hoạch đầu năm đặt ra.

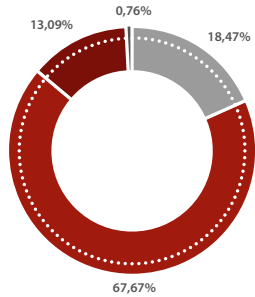
Các chỉ tiêu kế hoạch đầu năm được xây dựng dựa trên các hoạt động kinh doanh thường xuyên và mang lại thu nhập ổn định cho Vincom, bao gồm hoạt động cho thuê TTMM và văn phòng tại Vincom City Towers, Vincom Park Place và Vincom Center. Kết quả của sự hoàn thành vượt trội kế hoạch kinh doanh năm 2010 có được là do tăng trưởng của các hoạt động cho thuê TTMM và Văn phòng tại tất cả các tòa nhà và đặc biệt là từ hoạt động chuyển nhượng các căn hộ tại Vincom Center.

Tăng trưởng 2010 so với kế hoạch

Chỉ tiêu	Thực hiện (tỷ đồng)	Kế hoạch (tỷ đồng)	Tăng trưởng so với kế hoạch (%)
Doanh thu thuần	3.873	1.115	247,35
Tổng Chi phí	1.196	778	53,73
Lợi nhuận trước thuế	3.143	337	832,64
Lợi nhuận sau thuế	2.432	253	861,26

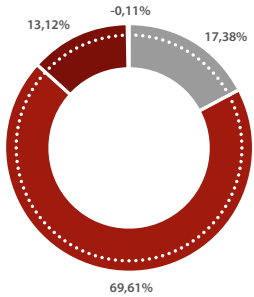
CƠ CẤU DOANH THU THUẦN NĂM 2010

- Hoạt động cho thuê 18,47%
- Hoạt động chuyển nhượng căn hộ 67,67%
- Hoạt động chuyển nhượng văn phòng 13,09%
- Hoạt động khác 0,76%



CƠ CẤU LỢI NHUẬN GỘP NĂM 2010

- Hoạt động cho thuê 17,38%
- Hoạt động chuyển nhượng căn hộ 69,61%
- Hoạt động chuyển nhượng văn phòng 13,12%
- Hoạt động khác -0,11%



Báo cáo của Ban Giám đốc

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2010

Chỉ tiêu	ĐV	Năm 2010	Năm 2009
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	49,03	41,21
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	50,97	58,79
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	63,46	74,60
Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	36,54	25,40
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	2,11	5,12
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	2,54	5,74
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	9,30	7,70
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	62,79	55,80
Lợi nhuận sau thuế/Nguồn vốn chủ sở hữu	%	25,46	30,30

Thay đổi về vốn cổ phần

Trong năm Công ty đã thực hiện các lần tăng vốn điều lệ từ 1.996.272.380.000 đồng lên 3.726.252.370.000 đồng, tóm tắt như sau:

- Tăng 1.199.747.240.000 đồng từ việc phát hành thêm 119.974.724 cổ phần dưới hình thức chia cổ tức năm 2009 bằng cổ phần cho cổ đông hiện hữu. Tỷ lệ thực hiện quyền là 1000:601 (mỗi cổ đông sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 601 cổ phần);
- Tăng 402.875.740.000 đồng từ phát hành 40.287.574 cổ phần phổ thông để chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương pháp thực hiện quyền. Tỷ lệ thực hiện quyền là 1000:202 (mỗi cổ đông sở hữu 1 cổ phần sẽ nhận được 1 quyền mua, cứ 1.000 quyền mua được quyền mua thêm 202 cổ phần với giá phát hành bằng mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần);
- Tăng 127.357.010.000 đồng từ việc phát hành thêm 12.735.701 cổ phần nhằm mục đích chuyển đổi 40.700.000 đô la Mỹ TPCĐ Quốc tế thành cổ phần.

Tổng số trái phiếu đang lưu hành

Tính đến ngày 31/12/2010, Công ty CP Vincom đang lưu hành các loại Trái phiếu như sau:

- Trái phiếu 1: Tổng giá trị phát hành 1.000 tỷ đồng, đáo hạn ngày 22/10/2012, có lãi suất cố định là 10,3%/năm;
- Trái phiếu 2: Tổng giá trị phát hành 2.000 tỷ đồng, đáo hạn ngày 6/5/2013, có mức lãi suất năm thứ nhất là 16%/năm, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi;
- Trái phiếu 3: Tổng giá trị phát hành 1.000 tỷ đồng, đáo hạn ngày 18/12/2012, có mức lãi suất năm thứ nhất là 14,5%/năm, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi;
- TPCĐ Quốc tế: Tổng giá trị phát hành còn lại là 59.300.000 đô la Mỹ (tương đương 1.122.667.600.000 đồng), phát hành ngày 16/12/2009, đáo hạn ngày 16/12/2014, có lãi suất cố định 6%/năm;
- Trái phiếu 5: Tổng giá trị phát hành 1.000 tỷ đồng, đáo hạn ngày 11/5/2015, có lãi suất năm đầu là 16%/năm, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi;



- Trái phiếu huy động nguồn vốn cho Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV có tổng giá trị phát hành là 1.000 tỷ đồng, đáo hạn sau 3 năm kể từ ngày phát hành, lãi suất năm đầu là 12,5%, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi. Trái phiếu này được phát hành thành nhiều đợt và tổng giá trị phát hành thực tế đợt 1, 2 và 3 là 650 tỷ đồng. Tổng giá trị phát hành đợt 1 là 300 tỷ đồng, đáo hạn ngày 9/9/2012. Tổng giá trị phát hành đợt 2 là 150 tỷ đồng, đáo hạn ngày 26/10/2012. Tổng giá trị phát hành đợt 3 là 200 tỷ đồng, đáo hạn ngày 29/4/2013.
- Đẩy mạnh tiến độ thi công, công tác tiếp thị, bán hàng cho dự án Royal City và các dự án triển khai trong năm của Công ty;
- Khởi công các dự án lớn tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh như: Dự án Eden A tại Quận 1, TP. Hồ Chí Minh; Dự án Vincom Village tại Quận Long Biên, Hà Nội; Dự án Eco City tại Quận Hoàng Mai, Hà Nội; Dự án Viettronics tại Quận Đống Đa, Hà Nội;

Năm 2010, Vincom đã nộp Ngân sách nhà nước gần 537 tỷ đồng, tăng trưởng 374,71% so với năm 2009.

Định hướng thực hiện trong năm 2011

Trong năm 2011, Ban Giám đốc sẽ triển khai các hoạt động cụ thể như sau:

- Duy trì tổ chức khai thác tốt các dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng như Vincom City Towers, Vincom Park Place, Vincom Center;

- Tiếp tục việc triển khai ứng dụng phần mềm quản lý bất động sản Yardi Voyager™, hoàn thiện chất lượng dịch vụ khách hàng;
- Không ngừng nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và tiếp tục hoàn thiện văn hóa doanh nghiệp;
- Đẩy mạnh áp dụng công nghệ quản trị hiện đại, hướng tới thông lệ Quốc tế.

Quản trị Doanh nghiệp



Hoạt động của Hội đồng Quản trị

Năm 2010, HĐQT Công ty CP Vincom đã tổ chức 37 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên HĐQT, ban hành 37 Nghị quyết và triển khai lấy ý kiến bằng văn bản nhằm thông qua và có những chỉ đạo kịp thời về các nội dung quan trọng như sau:

- Thông qua phương án tăng vốn điều lệ lên 3.600 tỷ;
- Thông qua việc sử dụng tòa tháp B của Vincom City Towers làm tài sản đảm bảo để bảo lãnh phát hành trái phiếu Vincom do Ngân hàng Hàng Hải bảo lãnh phát hành;
- Triệu tập ĐHĐCĐ thường niên 2010;
- Thông qua hồ sơ chào bán cổ phần, thông qua phương án xử lý số cổ phần chưa chào bán hết;
- Thực hiện góp vốn điều lệ vào Công ty CP Đầu tư thương mại và Phát triển Thiên An;
- Hợp tác đầu tư với Công ty CP Xà phòng Hà Nội và đối tác khác;
- Tham gia góp vốn thành lập Công ty CP Bất động sản Xavenco;
- Phê duyệt chủ trương phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
- Phê chuẩn về nguyên tắc việc chuyển đổi TPCĐ Quốc tế thành cổ phần;
- Phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư Dự án Eden A;
- Phê duyệt Quy chế quản trị Công ty;

- Giải thể Văn phòng đại diện Công ty tại TP. Hồ Chí Minh (do đã có Chi nhánh của Công ty tại đây);
- Tham gia góp vốn thành lập Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long;
- Thông qua việc tăng vốn điều lệ nhằm mục đích chuyển đổi TPCĐ Quốc tế thành cổ phần;
- Tham gia góp vốn thành lập Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây;
- Thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ dưới hình thức phát hành thêm cổ phần, chào bán và niêm yết cổ phần phát hành thêm ra thị trường chứng khoán nước ngoài;
- Thông qua việc sáp nhập Công ty CP Đầu tư thương mại và phát triển Thiên An và Công ty CP Bất động sản Ngọc Việt vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái;
- Chuyển nhượng tài sản trên đất dự án 180 - 192 Nguyễn Công Trứ.

Trong năm 2010, ông Lê Khắc Hiệp - Chủ tịch HĐQT vẫn tiếp tục là thành viên HĐQT độc lập không điều hành, giữ vai trò là thành viên giám sát đối với các hoạt động của HĐQT, nhằm đảm bảo HĐQT hoạt động theo đúng pháp luật, Điều lệ Công ty, phù hợp các chủ trương, định hướng đã đề ra của ĐHĐCĐ, HĐQT và các thông lệ quản lý hiện đại.

Hoạt động của Ban Kiểm soát

Trong năm 2010, Ban kiểm soát đã triển khai nhiều hoạt động quan trọng với các nội dung cơ bản sau:

- Hoàn thiện Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát sau khi tham vấn ý kiến của HĐQT;

- Kiểm tra, đánh giá việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh năm 2010 của HĐQT và Ban Giám đốc;
- Xem xét các báo cáo tài chính từng quý và cả năm của Công ty, xem xét báo cáo kiểm toán và danh sách các bút toán điều chỉnh của đơn vị kiểm toán độc lập;
- Trao đổi với Kế toán trưởng Công ty về các vấn đề liên quan đến báo cáo tài chính và chính sách kế toán của Công ty;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp của các hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2010;
- Xem xét Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của HĐQT trình ĐHĐCĐ.

Ngoài các vấn đề trên, trong năm 2010, Ban Kiểm soát không nhận thấy có bất cứ dấu hiệu bất thường nào đối với các hoạt động của Công ty để triển khai việc thanh tra đột xuất.

Phối hợp hoạt động của HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

Năm 2010, HĐQT đã đẩy mạnh công tác giám sát hoạt động của Ban Giám đốc và các bộ phận quản lý nhằm đảm bảo thực hiện triển khai đúng theo các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, và tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, HĐQT còn chú trọng công tác quản lý rủi ro, triển khai đồng thời việc chuẩn hóa các quy định, quy chế điều hành của Tổng Giám đốc trong hoạt động kinh doanh và các lĩnh vực khác của Công ty.

Ban Giám đốc đã điều hành các hoạt động của Công ty theo sát những quyết sách đúng đắn của HĐQT, đảm bảo sự phối hợp hiệu quả trong hoạt động quản trị Công ty.

Ban Kiểm soát phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Giám đốc nhưng vẫn duy trì sự độc lập của mình. Trong năm qua, Ban Kiểm soát cũng tăng cường việc kiểm tra định kỳ, nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát.

Thay đổi nhân sự chủ chốt và Thủ lao của HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

Trong năm Công ty không có thay đổi trọng yếu nào về nhân sự chủ chốt.

Trong năm 2010, thu nhập của các thành viên của HĐQT và Ban Giám đốc là 3.031.614.708 đồng.

Định hướng nhằm tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị của Công ty

Năm 2011, với những thành tựu đã đạt được trong năm trước, các thách thức từ thị trường đang đặt ra những nhiệm vụ hết sức nặng nề cho HĐQT, Ban Kiểm soát cũng như hoạt động điều hành của Ban Giám đốc và từng phòng ban nghiệp vụ.

Trong thời gian tới, HĐQT và Ban lãnh đạo Công ty sẽ tiếp tục chú trọng nâng cấp hoạt động quản trị doanh nghiệp theo hướng phù hợp với các thông lệ Quốc tế. Vincom đã và đang phối hợp với các công ty luật, các đơn vị tư vấn uy tín nước ngoài để tiếp tục xây dựng, hoàn thiện hơn nữa các quy định, quy chế theo tiêu chuẩn Quốc tế và đảm bảo việc tuân thủ nghiêm ngặt các quy định, quy chế này.

Quản lý Rủi ro



Tại Vincom, Ban lãnh đạo luôn phối hợp chặt chẽ với các phòng ban chuyên môn như pháp chế, kiểm toán nội bộ và kiểm soát tài chính để quản trị rủi ro.

Định hướng quản trị rủi ro của Công ty tập trung chủ yếu vào kiểm soát các rủi ro về quy trình hoạt động, rủi ro về tài chính và rủi ro thị trường. Hoạt động của các bộ phận quản lý rủi ro đảm bảo rằng Công ty và các Công ty con được kiểm soát chặt chẽ về tài chính và kế toán, đạt được các mục tiêu trong kinh doanh, đạt được hiệu quả và hiệu suất của các hoạt động; đảm bảo độ tin cậy của báo cáo tài chính, tính tuân thủ pháp luật và các quy định nội bộ.

Rủi ro về lãi suất

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Vincom có thể bị ảnh hưởng bởi biến động lãi suất trên thị trường. Ngoài khoản TPCĐ Quốc tế và khoản trái phiếu nội địa có lãi suất cố định thì các trái phiếu hoặc khoản vay khác của Công ty đều có điều khoản điều chỉnh lãi suất theo biến động thị trường. Bên cạnh đó, nếu lãi suất tăng có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh toán của các khách hàng tiềm năng đối với bất động sản của Vincom. Tuy nhiên, doanh thu của Công ty được điều chỉnh theo tỷ lệ lạm phát, dẫn đến giảm thiểu rủi ro do biến động lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái

Công ty chịu rủi ro do biến động tỷ giá hối đoái ngoại tệ (chủ yếu là với đồng đô la Mỹ) do Công ty có một số hợp đồng thanh toán bằng ngoại tệ đối với các nhà cung cấp nước ngoài, và tính đến thời điểm 31/12/2010, Công ty có 59,3 triệu đô la Mỹ TPCĐ Quốc tế phải trả bằng ngoại tệ. Rủi ro ngoại tệ liên quan đến TPCĐ chỉ xảy ra trong trường hợp các trái chủ quyết định không chuyển đổi trái phiếu trước lúc đáo hạn mà yêu cầu Công ty thanh toán nợ gốc và lãi tại thời điểm trái phiếu đáo hạn. Khả năng trái chủ không

chuyển đổi là rất thấp vì hiện tại trái chủ có lợi hơn nhiều nếu chuyển đổi trái phiếu thành cổ phần.

Rủi ro về tính thanh khoản của thị trường bất động sản

Với chiến lược, hướng đi đúng đắn và linh hoạt, đội ngũ quản lý giàu kinh nghiệm và sự hợp tác chặt chẽ với các chuyên gia tư vấn hàng đầu Việt Nam và Quốc Tế, Vincom luôn sẵn sàng đối phó với rủi ro này. Bên cạnh đó, Công ty tin rằng rủi ro này chỉ mang tính thời điểm nhất định và thị trường bất động sản Việt Nam vẫn còn rất nhiều tiềm năng.

Rủi ro về tăng giá nguyên vật liệu

Giống như các Công ty cùng ngành, Vincom chịu rủi ro liên quan đến việc tăng giá nguyên vật liệu xây dựng do diễn biến cung cầu trong nước và Quốc tế. Trong những năm gần đây, sự biến động mạnh mẽ về giá cả nguyên vật liệu đã ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ và chi phí của các dự án. Vincom áp dụng quy trình đấu thầu chọn nhà cung cấp nên đã giúp giảm đáng kể chi phí và kiểm soát tốt chất lượng nguyên vật liệu. Bên cạnh đó, Vincom có sức ép về giá đối với nhà cung cấp vì Vincom là một trong những Công ty bất động sản lớn nhất Việt Nam và năng lực thi công "thần tốc" các dự án cũng giúp Vincom hạn chế rủi ro này.

Rủi ro về nhân sự quản lý chủ chốt

Mặc dù kết quả đạt được của Công ty là do sự đóng góp đáng kể của các nhân sự quản lý chủ chốt, trong đó có cả HĐQT và Ban Giám đốc, thành công của Vincom là thành công của cả một tập thể đồng lòng theo tôn chỉ **"Tốc độ, Sáng tạo, Hiệu quả trong từng hành động"**. Với quy mô ngày càng mở rộng, yêu cầu đòi hỏi chất lượng công việc ngày càng cao, Vincom đã và đang áp dụng chính sách thu hút và đãi ngộ nhân tài nhằm phục vụ sự phát triển của Công ty. Ngoài ra, Công ty cũng đẩy mạnh hoạt động đào tạo để phát triển đội ngũ kế thừa có đủ năng lực và tầm huyết.

Quan hệ Nhà đầu tư



Công tác Quan hệ nhà đầu tư luôn được Công ty CP Vincom đặc biệt quan tâm và chú trọng. Ý thức là một Công ty đại chúng đã phát hành TPCĐ trên thị trường chứng khoán Singapore, Vincom luôn tuân thủ nghiêm túc các yêu cầu công bố thông tin của Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) và Sở giao dịch Chứng khoán Singapore (SGX). Các thông tin về kết quả kinh doanh, tình hình tài chính, giao dịch cổ phần của cổ đông lớn... luôn được Công ty cập nhật trên website chính thức của Vincom (www.vincom.com.vn) cũng như các phương tiện thông tin đại chúng. Mục hỏi đáp dành cho cổ đông qua website, với địa chỉ ir@vincomjsc.com là một nỗ lực của Công ty trong việc tăng cường giải đáp mọi thắc mắc và công bố thông tin tới cổ đông.

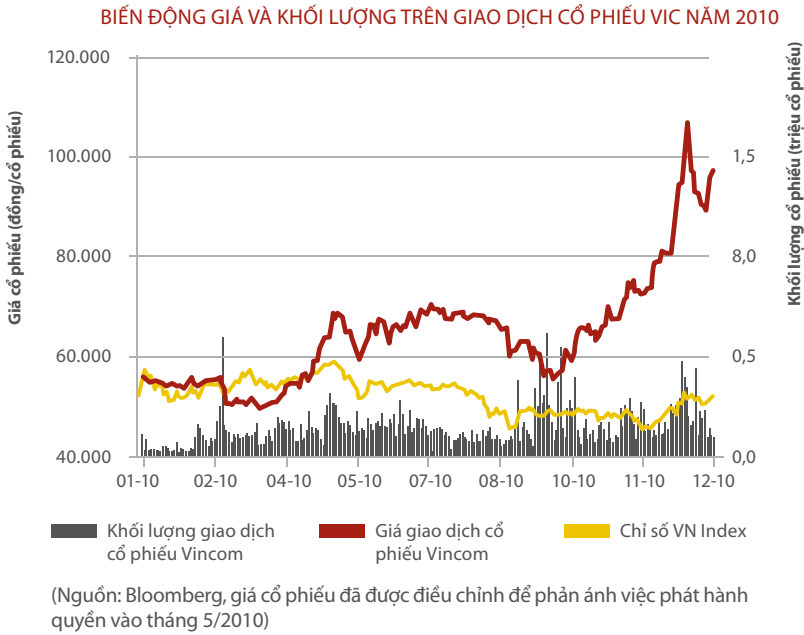
Năm 2010, bộ phận Quan hệ nhà đầu tư chuyên trách được thành lập, đã tiến hành nhiều buổi gặp gỡ, trao đổi thông tin với nhà đầu tư trong và ngoài nước. Trong năm, Công ty đã tiếp đón, gặp mặt, trả lời thông tin và đưa hơn 50 tổ chức là các Quỹ đầu tư, tổ chức tài chính đi tham quan các dự án của Vincom.

Vincom duy trì các kênh thông tin hiệu quả với cộng đồng nhà đầu tư thông qua ĐHĐCĐ thường niên; Gặp mặt giới phân tích cập nhật kết quả kinh doanh hàng quý; Tổ chức tham quan các dự án Vincom; Hội thảo nhà đầu tư trong và ngoài nước... Công ty đã phát hành định kỳ các tài liệu như Bản trình bày về Vincom dành cho nhà đầu tư; Danh mục các Dự án Vincom; Bản tin hàng quý; Báo cáo thường niên... để cập nhật tình hình tài chính kinh doanh, các sự kiện nổi bật, chiến lược Công ty trong từng giai đoạn gửi đến cổ đông và nhà đầu tư.

Trong thời gian tới, Vincom sẽ đẩy mạnh hơn nữa các hoạt động Quan hệ nhà đầu tư và cổ đông, tăng cường minh bạch hóa thông tin và tiếp nhận những phản hồi để hoàn thiện hơn nữa công tác quản trị doanh nghiệp.

Thông tin Cổ đông

Trong năm 2010, Vincom đã tiến hành trả cổ tức bằng cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1000:601; phát hành quyền mua cổ phần theo mệnh giá (10.000 đồng/CP) cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1000:202; thực hiện chuyển đổi 40.700.000 đô la Mỹ TPCĐ Quốc tế thành cổ phần. Tại thời điểm ngày 31/12/2010, vốn điều lệ của Công ty là 3.726.252.370.000 đồng.



TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ (TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2010)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần (SLCP) nắm giữ	Tỷ lệ (%)
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Lê Khắc Hiệp	Chủ tịch HĐQT	0	0
2	Phạm Nhật Vượng	Thành viên HĐQT	153.232.047	41,12
3	Phạm Thúy Hằng	Thành viên HĐQT	19.291.212	5,18
4	Mai Hương Nội	Thành viên HĐQT	17.545	0,0047
5	Nguyễn Diệu Linh	Thành viên HĐQT	17.544	0,0047
6	Phạm Văn Khương	Thành viên HĐQT	1.832.523	0,49
BAN GIÁM ĐỐC				
1	Mai Hương Nội	Tổng Giám đốc	17.545	0,0047
2	Nguyễn Diệu Linh	Phó TGĐ	17.544	0,0047
3	Phạm Văn Khương	Phó TGĐ	1.832.523	0,49
4	Hoàng Bạch Dương	Phó TGĐ	67.947	0,02
BAN KIỂM SOÁT				
1	Nguyễn Thế Anh	Trưởng ban	2.338	0,0006
2	Đinh Ngọc Lân	Thành viên	0	0
3	Phạm Thy Thơ	Thành viên	15.795	0,0043

TỔNG HỢP THÔNG TIN CỔ PHIẾU VIC THEO DANH SÁCH CỔ ĐÔNG CHỐT NGÀY 2/12/2010

1. Cơ cấu cổ đông (tại thời điểm 2/12/2010)

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị (x10.000 đồng)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (x10.000 đồng)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (x10.000 đồng)	Tỷ lệ (%)
Cổ đông cá nhân	233.960.769	63,5	9.735.622	2,6	243.696.391	66,2
Từ 5% trở lên	172.523.259	46,9	0	0	172.523.259	46,9
Dưới 5%	61.437.510	16,7	9.735.622	2,6	71.173.132	19,3

Cổ đông pháp nhân	107.717.833	29,3	16.798.889	4,6	124.516.722	33,8
Từ 5% trở lên	65.183.257	17,7	0	0	65.183.257	17,7
Dưới 5%	42.534.576	11,6	16.798.889	4,6	59.333.465	16,1
Tổng cộng	341.678.602	92,8	26.534.511	7,2	368.213.113	100

2. Sở hữu của Cổ đông lớn (tại thời điểm 2/12/2010)

STT	Cổ đông lớn	SLCP nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Phạm Nhật Vượng	153.232.047	41,62
2	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	46.689.967	12,68
3	Phạm Thúy Hằng	19.291.212	5,24
4	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ⁽¹⁾	18.493.290	5,02

(1) Từ ngày 10/12/2010, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia không còn là cổ đông lớn của Công ty CP Vincom.

3. Thông tin giao dịch cổ phiếu VIC trong năm 2010 (đến thời điểm 2/12/2010)

- Của các thành viên chủ chốt (HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc)

STT	Họ và tên	Chức vụ	SLCP ban đầu	SLCP đã giao dịch	SLCP sau khi giao dịch	Thời gian giao dịch
1	Hoàng Bạch Dương	Phó TGĐ	37.437	7.000 (bán)	30.437	9/12/2009-7/1/2010
2	Hoàng Bạch Dương	Phó TGĐ	48.729	13.070 (mua)	61.799	20/7/2010-28/7/2010

- Của những cá nhân có liên quan đến các thành viên chủ chốt

STT	Họ và tên của người có liên quan	Họ và tên của thành viên chủ chốt	Chức vụ của thành viên chủ chốt	SLCP ban đầu	SLCP đã giao dịch	SLCP sau khi giao dịch	Thời gian giao dịch
1	Nguyễn Quốc Thành	Phạm Thúy Hằng (vợ)	Thành viên HĐQT	662.347	662.340 (bán) và 7.000 (mua)	7.007	25/3/2010-24/5/2010
2	Phạm Mạnh Hùng	Phạm Thy Thơ (con gái)	Thành viên Ban KS	4.864	0	4.864	4/12/2009-4/3/2010
3	Phạm Thị Tuyết Mai	Phạm Văn Khương (chồng)	Thành viên HĐQT/ Phó TGĐ	1.123.121	442.000 (bán)	681.121	5/4/2010-27/5/2010
4	Phạm Thị Tuyết Mai	Phạm Văn Khương (chồng)	Thành viên HĐQT/ Phó TGĐ	1.139.756	248.000 (bán)	1.045.906 ⁽²⁾	18/6/2010-17/8/2010

(2) Số lượng này tăng do có thêm số cổ phần phát hành thêm được chia do Công ty CP Vincom tăng vốn điều lệ lên 3.600 tỷ đồng.

- Của Cổ đông lớn

STT	Họ và tên	Chức vụ	SLCP ban đầu	SLCP đã giao dịch	SLCP sau khi giao dịch	Thời gian giao dịch
1	CT CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ⁽¹⁾	Cổ đông lớn	18.493.290	4.431.120 (bán)	14.062.170	10/12/2010-10/2/2011



VINCOM

GIÁ TRỊ NHÂN VĂN

Chúng tôi xây dựng văn hóa doanh nghiệp dựa trên khát vọng tiên phong với niềm tự hào về giá trị trí tuệ, bản lĩnh và truyền thống nhân văn người Việt. Văn hóa này không chỉ thể hiện ở sự chăm lo đời sống người lao động, mà còn là các hoạt động vì sự phát triển chung của cộng đồng.

Tổ chức Nhân sự



Số lượng Cán bộ Nhân viên (CBNV)

Tính đến thời điểm 31/12/2010, số lượng cán bộ nhân viên của Vincom là 913 người, tăng 90,61% so với cùng kỳ năm 2009.

Qua các năm, nhân lực Vincom duy trì tỷ lệ tăng trưởng cao cả về chất và lượng, gắn liền với sự ra đời và đi vào hoạt động của nhiều dự án lớn của Công ty, đồng thời cũng phù hợp với mục tiêu tăng trưởng doanh số và lợi nhuận trong các hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty.

Sang năm 2010, với quy mô không ngừng mở rộng nhằm đáp ứng yêu cầu của hoạt động kinh doanh, Ban Giám đốc Công ty đã quyết định tăng cường nhân sự cho nhiều bộ phận, đặc biệt là các bộ phận Đầu tư, Kinh doanh, Quản lý Tòa nhà...

Năm 2010, để tập trung vào hoạt động nòng cốt là kinh doanh bất động sản, Ban Giám đốc Công ty đã quyết định thu hẹp quy mô kinh doanh của hoạt động tài chính, đóng cửa Sàn giao dịch Chứng khoán tại Hà Nội của Công ty CP Chứng khoán Vincom thông qua việc điều chuyển cán bộ và cắt giảm nhân sự bộ phận này.

Chính sách đối với người lao động

Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày, 5,5 ngày/tuần, nghỉ trưa 1 giờ. Khi có yêu cầu về tiến độ sản xuất, kinh doanh, Công ty có thể yêu cầu CBNV làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người

lao động ngoài việc đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của nhà nước.

Nghỉ phép, nghỉ Lễ, Tết: CBNV được nghỉ Lễ và Tết 9 ngày theo quy định của Bộ Luật Lao động. Những CBNV có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên được nghỉ phép 12 ngày mỗi năm, những CBNV có thời gian làm việc tại Công ty chưa đủ 12 tháng thì số ngày được nghỉ phép trong năm được tính theo tỷ lệ thời gian làm việc. Ngoài ra, cứ mỗi 5 năm làm việc tại Công ty, CBNV được cộng thêm 1 ngày phép.

Nghỉ ốm đau, thai sản: CBNV Công ty khi nghỉ ốm sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo Luật lao động. Trong thời gian nghỉ thai sản (4 tháng) người lao động được nhận trợ cấp thai sản do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo quy định.

Điều kiện làm việc: Công ty bố trí văn phòng làm việc cho CBNV khang trang, thoáng mát. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động. Các nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt trong toàn Công ty.

Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có năng lực vào làm việc, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Tùy theo từng vị trí cụ thể sẽ có những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như: có trình độ

chuyên môn cơ bản, có ý thức phát triển nghề nghiệp và có tính kỷ luật cao. Cán bộ quản lý phải tốt nghiệp đại học chuyên ngành, nhiệt tình, ham học hỏi, yêu thích công việc, chủ động trong công việc, có ý tưởng sáng tạo, có năng lực tổ chức, quản lý, lãnh đạo nhóm. Đối với các vị trí quan trọng, các yêu cầu tuyển dụng khá khắt khe với các tiêu chuẩn bắt buộc về kinh nghiệm công tác, tư duy logic, phản đoán nhanh nhạy, linh hoạt, tính quyết đoán cao, khả năng phân tích tốt cũng như các yêu cầu về trình độ ngoại ngữ, tin học.

Công ty đã chú trọng quan tâm đến công tác phát triển nguồn nhân lực thông qua chính sách đào tạo kỹ năng nghiệp vụ cho CBNV, hình thức đào tạo nội bộ và các chương trình đào tạo từ bên ngoài. Các chương trình đào tạo như: đào tạo kỹ năng giao tiếp, đào tạo về an toàn, vệ sinh lao động, an toàn phòng cháy chữa cháy, tiếng Anh

Tại Vincom, chúng tôi tôn trọng và phát huy tối đa tiềm năng của mỗi cá nhân. Trải qua hơn 8 năm hình thành và phát triển, Vincom đã luôn tiến hành đều đặn các hoạt động phúc lợi, văn thể nhằm nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho toàn thể cán bộ nhân viên (CBNV) trong Công ty.

giao tiếp, dịch vụ khách hàng, nghiệp vụ văn thư, chính sách bảo hiểm, thuế, quản lý bất động sản, các khóa học ngắn ngày để bổ sung kiến thức chuyên môn và rèn luyện kỹ năng cho các Phòng ban chuyên môn... Đặc biệt, các chương trình đào tạo nâng cao kỹ năng nghề cho CBNV khối Dịch vụ được tổ chức hàng ngày, hàng tuần.

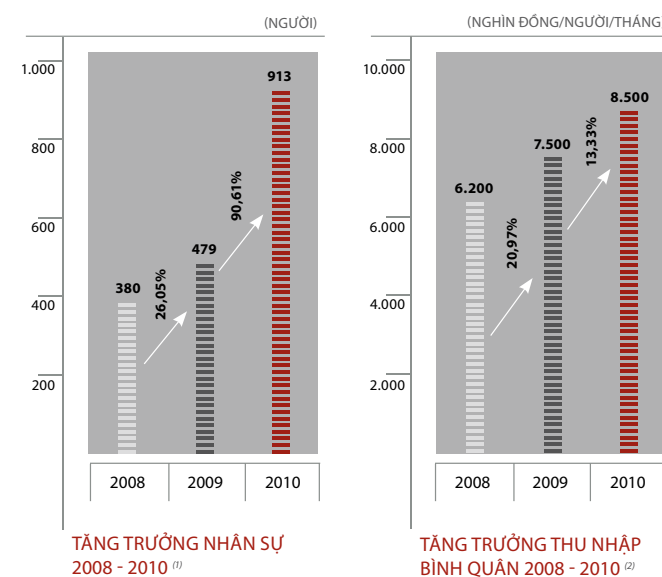
Tất cả CBNV mới gia nhập Công ty đều được tham dự lớp đào tạo Định hướng do Phòng Đào tạo tổ chức định kỳ hàng tháng. Nội dung đào tạo gồm: các thông tin để hiểu biết về lịch sử hình thành và phát triển của Công ty, sứ mệnh, tầm nhìn, giá trị, văn hóa, các dịch vụ kinh doanh, các sản phẩm của Công ty. Ngoài ra, CBNV mới sẽ được đào tạo về kỹ năng xây dựng mối quan hệ tích cực, nâng cao khả năng thích ứng với môi trường làm việc mới, đào tạo về văn hóa dịch vụ khách hàng nhằm nâng cao nhận thức và không ngừng cải thiện chất lượng dịch vụ khách hàng.

Các chương trình đào tạo kỹ năng quản lý, tổ chức công việc cho các cấp Lãnh đạo từ cấp Giám sát trở lên và các hoạt động phát triển tinh thần đồng đội, kỹ năng phối hợp, làm việc nhóm hiệu quả cũng thường xuyên được tổ chức.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của CBNV nhằm ghi nhận đúng mức năng lực và kết quả công việc của từng cá nhân, đồng thời tạo động lực khuyến khích CBNV phát huy năng lực, trách nhiệm để nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc.

Công ty đã thực hiện việc đánh giá năng lực, ý thức, hiệu quả và mức độ đóng góp của CBNV đối với kết quả kinh doanh và chất lượng dịch vụ để áp dụng chính sách khen thưởng phù hợp. Ngoài ra, Vincom cũng phát động chiến dịch thi đua nhân các sự kiện trọng đại của Công ty và được CBNV hưởng ứng nhiệt tình, đạt nhiều thành tích cao. Cuối chiến dịch thi đua, Công ty đã tổng kết, khen thưởng xứng đáng cho các tập thể, cá nhân xuất sắc.



TĂNG TRƯỞNG NHÂN SỰ
2008 - 2010 ⁽¹⁾

(1) Bao gồm nhân viên của Công ty CP Vincom và các Công ty mà Vincom đang nắm quyền kiểm soát và cổ phần chi phối. Không bao gồm Công ty CP Chứng khoán Vincom.

TĂNG TRƯỞNG THU NHẬP
BÌNH QUÂN 2008 - 2010 ⁽²⁾

(2) Thu nhập thực lĩnh.

Tổ chức Nhân sự

Công ty xét khen thưởng cho những CBNV

Có thành tích xuất sắc trong công việc, đóng góp đáng kể vào hiệu quả kinh doanh, góp phần nâng cao chất lượng dịch vụ và uy tín, hình ảnh của Công ty; Ngăn chặn được thảm họa, rủi ro hoặc xử lý tốt với tình huống khẩn cấp; Đóng góp sáng kiến cải tiến có hiệu quả vào hoạt động của Công ty; Có thư khen ngợi của khách hàng; Là tấm gương “Người tốt việc tốt” cho các nhân viên khác noi theo.

Hình thức khen thưởng

Cấp Bằng khen, Giấy khen; Phần thưởng (tiền mặt hoặc các hình thức khác như đi du lịch nước ngoài...); Đề bạt, tăng lương.

Chính sách thu hút nhân tài

Công ty có chính sách lương, thưởng đặc biệt cạnh tranh đối với các nhân sự giỏi, có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân CBNV lâu dài, mặt khác để “chiêu hiền đãi sĩ”, thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc cho Công ty.

Bảo hiểm và phúc lợi

Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, toàn thể CBNV được đóng Bảo hiểm tai nạn cá nhân 24/24h.

An toàn lao động và Vệ sinh lao động

Công ty phối hợp với Ban thanh tra lao động (thuộc Sở Lao động thương binh và Xã hội Thành phố Hà Nội) thường xuyên tổ chức tập huấn về công tác an toàn và vệ sinh lao động. Tất cả CBNV Kỹ thuật khi mới vào làm đều được tham gia khóa học về an toàn lao động trước khi nhận công việc. Việc trang bị bảo hộ lao động luôn được Công ty duy trì tốt.

Tổ chức đoàn thể

Công ty đã đặc biệt quan tâm đến hoạt động đoàn thể, chú trọng đến quyền lợi và đời sống tinh thần của toàn thể CBNV. Công ty đã thành lập Chi bộ Đảng cộng sản và Công đoàn nhằm tạo môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích động viên CBNV phát huy năng lực, tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể, xây dựng và phát huy Văn hóa Doanh nghiệp

cũng như nâng cao vị thế của Công ty đối với địa phương. Chi bộ Đảng của Công ty đã được đánh giá là Chi bộ Đảng trong sạch vững mạnh, Công đoàn Công ty đạt danh hiệu Công đoàn vững mạnh xuất sắc của Quận Hai Bà Trưng và Thành phố Hà Nội.

Công ty đã xây dựng một khu thể thao - nghỉ ngơi riêng biệt với cảnh quan đẹp mắt, đầy đủ cơ sở vật chất như sân bóng đá, tennis, sân khấu biểu diễn, khu vui chơi, khu ẩm thực, nhà sàn, hồ nước... Năm 2010, khu nghỉ dưỡng dành cho CBNV tại Đầm Trành đã chính thức khai trương và đi vào hoạt động. Chỉ cách Vincom khoảng 10km, với các trang thiết bị đầy đủ cho việc tập luyện thể dục thể thao, văn hóa văn nghệ và giao lưu, nơi đây đã trở thành điểm hẹn mỗi tuần của CBNV cũng như người thân để tham gia các hoạt động thể thao, nghệ thuật và giải trí.

Ban Văn thể cùng toàn thể CBNV hiện đang duy trì hàng tuần, hàng tháng việc tổ chức các hoạt động thi đấu thể thao bóng đá, tennis, cầu lông, thi các trò chơi Team Building, khiêu vũ, Aerobic, các hoạt động biểu diễn, thi văn nghệ như hát, múa, sáng tác thơ... tại khu thể thao này. Các chương trình nghệ thuật, thể thao và liên hoan ẩm thực đã thu hút hàng trăm CBNV tham gia và thực sự nâng cao đời sống tinh thần cho toàn thể CBNV, làm phong phú thêm nét Văn hóa Doanh nghiệp của Vincom.

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ thăm hỏi đối với CBNV ốm đau, thai sản, tổ chức khám sức khỏe định kỳ, hỗ trợ CBNV có hoàn cảnh khó khăn, tặng quà cho CBNV nhân dịp sinh nhật, kết hôn. Vào các dịp lễ như Tết Dương lịch, Tết Âm Lịch, Ngày kỷ niệm thành lập Công ty, Quốc Khánh và vào dịp hè, Công ty đều tổ chức các hoạt động nghỉ mát, văn hóa văn nghệ, thể thao, dạ tiệc... nhằm đảm bảo chế độ phúc lợi và cũng là dịp để CBNV được giao lưu nâng cao tinh thần đoàn kết, thêm gắn bó với Công ty. Ban Giám đốc thường xuyên tổ chức khen thưởng cho những cá nhân, tập thể CBNV có thành tích xuất sắc với những phần thưởng có giá trị cao cả về vật chất và tinh thần. Trẻ em - thế hệ tương lai cũng là đối tượng được Ban Giám đốc Công ty dành nhiều sự quan tâm với các chương trình biểu diễn, liên hoan và tặng quà trong các dịp Tết Thiếu nhi, Tết Trung thu... Đặc biệt, Công ty xây dựng chính sách khen thưởng cho con em CBNV đạt thành tích cao trong học tập, thể thao, nghệ thuật. Những phần thưởng này luôn là động lực để các cháu phấn đấu nỗ lực hơn nữa, đem lại niềm tự hào cho bố mẹ các cháu và cũng góp phần tạo thêm động lực để các bố mẹ đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của Công ty.

Trách nhiệm Xã hội

Coi trọng trách nhiệm xã hội và lợi ích cộng đồng, tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện là tiêu chí phát triển bền vững chỉ có tại những doanh nghiệp uy tín hàng đầu.

Năm 2010, tiếp nối truyền thống hoạt động vì lợi ích cộng đồng, Công ty đã dành hơn 43 tỷ đồng cho các hoạt động từ thiện và đóng góp cho xã hội. Tất cả những hoạt động mà Công ty tham gia đều hướng đến việc hỗ trợ cho người nghèo, các gia đình thương binh, liệt sỹ, các đối tượng chính sách và trẻ em mồ côi. Trong các đợt thiên tai lũ lụt vừa qua, Vincom luôn là một trong số các doanh nghiệp đi đầu trong việc tổ chức cứu trợ; tài trợ cho các chiến dịch cứu trợ đồng bào vùng lũ và các hoạt động phối hợp “đưa trẻ em vùng lũ trở lại trường học”. Công ty cũng tham gia hỗ trợ xây dựng nhà tình nghĩa cho các Mẹ Việt Nam Anh Hùng trên mọi miền của Tổ Quốc.

Đầu tháng 7/2010 vừa qua, Trung tâm Dưỡng lão và Hướng nghiệp phát triển tài năng trẻ Phật tích (gọi tắt là Trung tâm Phật tích) có trụ sở tại xã Phật Tích, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh do Quỹ Thiện Tâm của Công ty CP Vincom thành lập và bảo trợ, đã bắt đầu tiếp nhận đăng ký của các cụ già cô đơn và trẻ em mồ côi không nơi nương tựa từ mọi địa phương trên cả nước. Cách Hà Nội khoảng 25km, Trung tâm Phật tích được xây dựng trên quy mô diện tích 12 ha

với 20 khu nhà. Trong đó, có 7 khu nhà ở dành cho các cụ già, 6 khu nhà ở dành cho trẻ em và các khu nhà điều hành, sinh hoạt chung, không chỉ đảm bảo cơ sở vật chất khang trang, mà còn đáp ứng được nhu cầu chăm sóc và nuôi dưỡng về tinh thần cho các cụ già và trẻ em tại Trung tâm.

Ngoài ra, Vincom cũng đặc biệt quan tâm đến những hoạt động khuyến học, khuyến tài vì sự nghiệp giáo dục, đào tạo của đất nước. Trong năm 2010, Quỹ Đầu tư và phát triển tài năng bóng đá Việt Nam (PVF) do Vincom tài trợ đã sơ tuyển 10.000 cầu thủ. Trong 2 tháng (từ tháng 3 đến tháng 5), Quỹ đã tổ chức đợt tuyển sinh lớp học viên bóng đá Việt Nam khóa 2 năm 2010 với quy mô trên toàn quốc. Những tài năng trẻ sớm được phát hiện và đào tạo, hy vọng trong tương lai sẽ góp phần phát triển bóng đá Việt Nam - môn thể thao vua được hàng triệu người Việt Nam yêu thích.

Với quan điểm hoạt động kinh doanh song hành với các hoạt động nhân đạo - xã hội và từ thiện, trong thời gian tới, Vincom sẽ tiếp tục triển khai mạnh mẽ những công tác này và coi đó là truyền thống tốt đẹp của Công ty.



BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Trong tương lai, những công trình xanh mang thương hiệu Vincom sẽ tiếp tục được dựng xây vì một cuộc sống xanh, sạch và gần gũi với thiên nhiên.

Môi trường



Nét đặc trưng trong các công trình của Vincom không chỉ ở lối kiến trúc hiện đại, sang trọng và tiện lợi mà còn ở sự tôn trọng và ưu tiên các yếu tố bền vững, như dành diện tích cho cây xanh, mặt nước, tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường.

Dự án Royal City là khu đô thị phức hợp sinh thái hoàn hảo theo lối kiến trúc Châu Âu. Bên cạnh 11.231m² diện tích cây xanh, mặt nước, khu vực tầng thượng của Royal City dự kiến sẽ là một khu vườn dưỡng sinh, giúp cư dân tận hưởng không gian sạch, xanh và gần gũi với thiên nhiên.

Theo thiết kế, hệ thống vườn dưỡng sinh sẽ được bố trí trên nóc của mỗi tòa nhà dưới dạng các vườn nhiệt đới. Tổng diện tích vườn trên cao dự kiến khoảng 10.000m², với các hạng mục không gian đa dạng bao gồm: sân tập dưỡng sinh, vườn dạo, sân vọng cảnh, khu giải khát, chòi nghỉ, vườn hoa, vườn khô... Mỗi khu vườn, tùy địa hình, sẽ có diện tích từ 1.000 - 2.000m², được bao quanh bằng tường kính cường lực nhằm đảm bảo an toàn tuyệt đối. Vườn sẽ được thiết kế theo phong cách hiện đại nhưng vẫn phù hợp với quan điểm và phong cách sống của người Á Đông.

Một dự án thân thiện với môi trường khác của Vincom đang được thị trường đặc biệt chú ý đó là dự án Eco City. Sự ra đời của Eco City - Thành phố sinh thái - sẽ đem đến cho người dân Thủ đô một môi trường sống với thật nhiều cây xanh, không khí trong lành và cả sự tươi mát của những hồ nước tràn đầy. Eco City cũng sẽ góp phần đáng kể trong việc tạo nên một Hà Nội hiện đại nhưng vẫn lưu giữ vẻ đẹp kiến trúc đặc trưng của Thủ đô xanh.

Khu đô thị sinh thái cao cấp Vincom Village trên tổng diện tích 183 ha tại quận Long Biên, bao gồm các hạng mục công trình nhà ở thấp tầng, biệt thự, công trình dịch vụ sinh thái và công cộng. Chú trọng đến diện tích cây xanh và mặt nước, Vincom Village dự kiến sẽ đem đến những trải nghiệm về một không gian sống lý tưởng, thân thiện với môi trường.

Không chỉ phát triển bất động sản hướng tới các dự án xanh, Vincom còn chú trọng đến công tác làm mới và duy trì bảo vệ cảnh quan môi sinh. Với tôn chỉ đó, dự án cải tạo môi trường Hồ Thạch Bàn 1 và 2 tại Quận Long

Biên - công trình Chào mừng đại lễ kỷ niệm 1.000 năm Thăng Long - Hà Nội do Công ty CP Vincom là chủ đầu tư đã được hoàn thành trong năm 2010.

Hệ thống hồ vốn là bản sắc văn hóa, cảnh quan đô thị đặc trưng của Thủ đô Hà Nội đồng thời cũng là yếu tố quan trọng để bảo vệ môi trường. Nhưng lâu nay, những giá trị to lớn này chưa được quan tâm và bảo vệ đúng mức. Chính vì thế, khi Thành ủy - Ủy Ban Nhân Dân thành phố có kế hoạch cải tạo môi trường các hồ nội thành Hà Nội và lập đề án xã hội hóa công tác cải tạo các hồ nội thành, Vincom đã nhận cải tạo hồ Thạch Bàn 1 và 2, với tổng diện tích 4,7 ha.

Trong hơn hai tháng, hơn 3 vạn m³ bùn đã được nạo vét để tạo độ sâu từ 4,2 đến 4,5m cho các hồ. Vincom cũng đã tiến hành san lấp, định hình tuyến, xây kè, trồng cây xanh, làm đường dạo, lắp đặt hệ thống chiếu sáng, xây dựng hệ thống cống nổi thông các hồ và chuẩn bị hạ tầng đảm bảo kết nối với hệ thống thoát nước cho khu vực Thạch Bàn. Môi trường cảnh quan mới cùng với năng lực điều hòa thoát nước của 2 hồ Thạch Bàn 1 và 2 sau khi cải tạo chính là món quà ý nghĩa và thiết thực mà Công ty CP Vincom mong muốn dành tặng cho nhân dân thủ đô Hà Nội nhân dịp Đại Lễ 1.000 năm Thăng Long - Hà Nội.



Nghiên cứu và Phát triển (R&D)

Tòa nhà Vincom Center đã trải qua nhiều cuộc bình chọn uy tín và được đánh giá là “công trình xanh hiếm hoi tại Việt Nam” theo hướng tiết kiệm năng lượng.



Với định hướng trở thành Tập đoàn kinh doanh bất động sản cao cấp hàng đầu và phát triển bền vững, Vincom luôn chú trọng đến hoạt động nghiên cứu phát triển, tìm các điểm nhấn cho mỗi công trình mang thương hiệu Vincom. Không chỉ dừng lại ở khâu thiết kế, Vincom còn đẩy mạnh việc áp dụng các công nghệ, máy móc hiện đại trong công tác thi công để đảm bảo chất lượng và tiến độ của các dự án. Các dự án Vincom Center, Royal City... của Công ty đều sử dụng công nghệ thi công Top-down. Ưu điểm của cách thi công này là đảm bảo tiến độ thi công nhanh và hiệu quả kinh tế của dự án.

Ngay khi khởi công xây dựng Vincom Center, Công ty đã đặc biệt chú ý đến các giải pháp về thiết kế và vật liệu để tạo nên một tòa nhà “xanh” giữa trung tâm TP. Hồ Chí Minh. Tất cả các công trình thuộc tổ hợp Vincom Center đều sử dụng kính Low-E, một loại kính tiết kiệm năng lượng, nhiên liệu đang được rất nhiều công trình và tòa nhà cao cấp trên thế giới ưa dùng. Kính Low-E là loại kính được phủ lên bề mặt một loại hợp chất đặc biệt giúp kính có tính năng ngăn ngừa cường độ ánh sáng mặt trời, phát xạ nhiệt chậm, làm giảm sự phát tán, làm chậm quá trình hấp thụ nhiệt và truyền tải nhiệt, nhưng vẫn đảm bảo độ sáng của không gian bên trong. Điều này giúp các văn phòng giảm được chi phí vận hành điều hòa nhiệt độ, chống lãng

phí năng lượng và bảo đảm sức khỏe cho nhân viên trong những ngày nắng nóng. Với những ưu điểm nổi bật đó, Vincom Center đã được trao giải Cúp vàng chất lượng xây dựng Việt Nam 2010 bên cạnh các công trình lớn như: Nhà máy thủy điện Yaly, Nhà máy lọc dầu Dung Quất, Cầu Mỹ Thuận, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Nhà máy Đạm Phú Mỹ, Trung tâm Hội nghị Quốc gia, Cầu Bãi Cháy, Hệ thống thủy lợi ngăn mặn Thảo Long...

Nằm trong chiến lược hiện đại hoá và nâng cao năng lực quản lý bằng công nghệ tiên tiến và hoàn thiện dịch vụ khách hàng, năm 2010, Vincom đã quyết định ký hợp đồng với Yardi - một tập đoàn hàng đầu thế giới, chuyên về phát triển phần mềm quản lý bất động sản. Theo đó, Vincom sẽ đưa vào ứng dụng chương trình quản lý bất động sản Yardi Voyager™, phần mềm chuyên dụng phục vụ quản lý - kinh doanh bất động sản thương mại với các chức năng quản lý văn phòng cho thuê, TTTM, và chức năng quản lý các bất động sản cho thuê khác. Áp dụng công nghệ hiện đại sẽ giúp Vincom hoàn thiện hơn nữa chất lượng dịch vụ khách hàng, tạo đà cho các dự án quy mô tầm cỡ triển khai trong thời gian tới. Qua đó thể hiện quyết tâm “Quốc tế hoá” các tiêu chuẩn về dịch vụ, quản lý, đầu tư nhằm đưa Vincom vươn lên sánh ngang với các Tập đoàn đầu tư, quản lý kinh doanh bất động sản hàng đầu thế giới.

VỮNG BƯỚC TƯƠNG LAI

Trong tương lai, hàng loạt công trình tâm cờ của Vincom sẽ xuất hiện trên khắp đất nước, góp phần xây dựng hình ảnh Việt Nam hiện đại, năng động và phát triển.



Các Công ty Con

Các Công ty Liên kết



Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV

Ngày thành lập: Ngày 15/9/2005
Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản
Vốn điều lệ (tỷ đồng): 600
Tỷ lệ biểu quyết (%): 74,41

Công ty CP Đầu Tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia

Ngày thành lập: Ngày 11/6/2009
Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản
Vốn điều lệ (tỷ đồng): 3.200
Tỷ lệ biểu quyết (%): 51,98

Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

Ngày thành lập: Ngày 6/3/2008
Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản
Vốn điều lệ (tỷ đồng): 2.000
Tỷ lệ biểu quyết (%): 51,95

Với định hướng chiến lược là trở thành một trong những Tập đoàn phát triển bất động sản hàng đầu tại Việt Nam, Vincom đã không ngừng mở rộng hoạt động đầu tư, góp vốn thành lập và nắm cổ phần chi phối tại nhiều Công ty bất động sản lớn.

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

Ngày thành lập: Ngày 17/9/2009
Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản
Vốn điều lệ (tỷ đồng): 500
Tỷ lệ biểu quyết (%): 51,00

Công ty TNHH Bất động sản Viettronics

Ngày thành lập: Ngày 25/9/2009
Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản
Vốn điều lệ (tỷ đồng): 300
Tỷ lệ biểu quyết (%): 64,00

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng

Ngày thành lập: Ngày 5/1/2004
Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản
Vốn điều lệ (tỷ đồng): 300
Tỷ lệ biểu quyết (%): 90,00

Công ty CP Du lịch Việt Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày thành lập: Tháng 3/1993
Hoạt động chính: Các dịch vụ du lịch
Vốn điều lệ (tỷ đồng): 31,5
Tỷ lệ biểu quyết (%): 21,03

Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh

Ngày thành lập: Tháng 11/2007
Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản
Vốn điều lệ (tỷ đồng): 1.000
Tỷ lệ biểu quyết (%): 24,00

Công ty CP Bê tông Ngoại thương

Ngày thành lập: Tháng 7/2008
Hoạt động chính: Sản xuất và bán buôn bê tông đúc sẵn
Vốn điều lệ (tỷ đồng): 30
Tỷ lệ biểu quyết (%): 30,00

Công ty CP Bất động sản Xavinco

Ngày thành lập: Ngày 11/5/2010
Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản
Vốn điều lệ (tỷ đồng): 60
Tỷ lệ biểu quyết (%): 57,00

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây

Ngày thành lập: Ngày 25/8/2010
Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản
Vốn điều lệ (tỷ đồng): 50
Tỷ lệ biểu quyết (%): 70,00

Công ty CP Chứng khoán Vincom

Ngày thành lập: Ngày 10/12/2007
Hoạt động chính: Tư vấn đầu tư Chứng khoán
Vốn điều lệ (tỷ đồng): 300
Tỷ lệ biểu quyết (%): 75,00

Công ty CP Vinpearl Hội An

Ngày thành lập: Tháng 8/2008
Hoạt động chính: Khách sạn và các dịch vụ liên quan
Vốn điều lệ (tỷ đồng): 300
Tỷ lệ biểu quyết (%): 24,00

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh thái

Ngày thành lập: Tháng 3/2008
Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản
Vốn điều lệ (tỷ đồng): 4.410
Tỷ lệ biểu quyết (%): 44,98

Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long

Ngày thành lập: Tháng 6/2010
Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản
Vốn điều lệ (tỷ đồng): 50
Tỷ lệ biểu quyết (%): 35,00

Tính đến thời điểm 31/12/2010, Công ty CP Vincom có 9 Công ty Con và 6 Công ty Liên kết.

Các Dự án

BẤT ĐỘNG SẢN HOÀN THÀNH ĐANG KHAI THÁC



Vincom City Towers

Chính thức đi vào hoạt động ngày 23/11/2004, Vincom City Towers là tổ hợp tháp đôi cao cấp 21 tầng, nằm ở một trong những vị trí giao thương lý tưởng bậc nhất của Thủ đô Hà Nội. Sau thỏa thuận chuyển nhượng tháp A (khu văn phòng) cho BIDV năm 2006, hiện nay, Vincom đang khai thác toàn bộ 6 tầng TTTM, khu văn phòng của tháp B và khu tầng hầm đậu xe của Vincom City Towers.

TTTM Vincom City Towers được biết đến là khu mua sắm giải trí sầm uất, nơi hội tụ của nhiều thương hiệu đẳng cấp trong nước và Quốc tế, thỏa mãn nhu cầu mua sắm của cư dân và du khách. Bên cạnh đó, khách thuê của khu vực văn phòng cũng là các tổ chức, doanh nghiệp lớn trong và ngoài nước như các đại sứ quán nước ngoài, các công ty đa quốc gia trong nhiều lĩnh vực như Tài chính, Ngân hàng, Bất động sản, Bảo hiểm, Xây dựng, Kỹ thuật, Nhân lực, Viễn thông, Điện tử - Công nghệ thông tin, Dược phẩm...

Tính trung bình trong năm 2010, tỷ lệ cho thuê của tòa nhà Vincom City Towers đạt 100% với khu TTTM và 97% với khu văn phòng.

Tỷ lệ lợi ích của Vincom tại Vincom City Towers là 100%.



Vincom Park Place

Vincom Park Place, khu tổ hợp TTTM và căn hộ cao cấp 25 tầng liền kề với Vincom City Towers, được hoàn thành vào tháng 8/2009. Trong đó, toàn bộ 208 căn hộ sang trọng của Vincom Park Place đã được bán và ghi nhận doanh thu trong Quý IV/2009. Khu TTTM Vincom Galleries (hay Vincom 2) được liên thông với Vincom City Towers tại các tầng 3, 4, 5 và tầng hầm B2 đã tạo nên một tổ hợp Vincom hoàn hảo, đẳng cấp và sầm uất tại Hà Nội.

Năm 2010, tỷ lệ cho thuê trung bình tại TTTM của Vincom Park Place đạt gần 100% với các ngành hàng đa dạng như thời trang, phụ kiện, đồ chơi, quần áo trẻ em và các khu vực dịch vụ cao cấp như spa và phòng tập, trường mẫu giáo và khu vui chơi giải trí.

Tỷ lệ lợi ích của Vincom tại Vincom Park Place là 81,61%.

Vincom là đơn vị đầu tiên tại Việt Nam tài trợ và tổ chức các chuyến du lịch - học tập tại Singapore để khách thuê có cơ hội tham quan, học hỏi kinh nghiệm từ các khu TTTM cao cấp và sang trọng bậc nhất Singapore. Trong năm 2010, Vincom đã tổ chức các chuyến du lịch - học tập cho khách thuê tại TP. Hồ Chí Minh và Hà Nội. Hầu hết khách hàng rất hài lòng với những kinh nghiệm quý báu từ chuyến đi và cam kết đồng hành cùng Vincom trong việc nâng cao chất lượng và hình ảnh của các TTTM mang thương hiệu Vincom trên cả nước.

BẤT ĐỘNG SẢN HOÀN THÀNH VÀ ĐÃ CHUYỂN NHƯỢNG



Vincom Center

Vincom Center là tổ hợp TTTM - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ cao cấp, gồm 27 tầng nổi và 6 tầng hầm trên diện tích đất 10.843m². Khai trương đúng dịp 30/4/2010, tòa nhà Vincom Center sang trọng là sự ra mắt đầy thuyết phục của thương hiệu Vincom tại TP. Hồ Chí Minh - trung tâm kinh tế lớn nhất của Việt Nam. Bên cạnh sự đẳng cấp và ưu việt trong thiết kế, quy hoạch và xây dựng, Vincom Center còn là tòa nhà "xanh" và tiết kiệm năng lượng của TP. Hồ Chí Minh và Việt Nam theo đúng tiêu chuẩn thiết kế "kiến trúc xanh". Sau hơn nửa năm đi vào hoạt động, nơi đây đã trở thành điểm đến lý tưởng của người dân thành phố, mang lại những trải nghiệm mua sắm, thư giãn và giải trí tuyệt vời trong một không gian sang trọng và thoáng đãng.

Tỷ lệ lợi ích của Vincom tại Vincom Center là 100%.



Vincom Financial Tower

Vincom Financial Tower là tòa nhà văn phòng 25 tầng, tọa lạc ngay tại trung tâm tài chính của TP. Hồ Chí Minh, trên khu đất có diện tích 2.146m², với 34m mặt tiền dọc đường Nguyễn Công Trứ.

Vincom Financial Tower được hoàn thành vào tháng 10/2010. Vincom cũng đã hoàn tất việc chuyển nhượng tòa nhà này và ghi nhận lợi nhuận vào Quý IV/2010.

Tỷ lệ lợi ích của Vincom tại Vincom Financial Tower là 84,21%.

Các Dự án

Sau một thời gian dài bền bỉ và quyết liệt chuẩn bị, năm 2010 đánh dấu một bước tiến quan trọng khi Vincom bắt đầu triển khai các siêu dự án như Royal City, Eco City và Khu đô thị sinh thái Vincom Village. Đứng trước vận hội lớn để phát triển, Vincom đã sẵn sàng cho một hành trình mới, vươn tới đẳng cấp Quốc tế và sánh ngang với các Tập đoàn bất động sản hàng đầu khu vực.

BẤT ĐỘNG SẢN ĐANG TRIỂN KHAI

TẠI THỦ ĐÔ HÀ NỘI



Dự án Royal City

Được ví như một “Thành phố Châu Âu” thu nhỏ, Royal City là khu đô thị phức hợp hoàn hảo, nơi tận hưởng những trải nghiệm thú vị về một cuộc sống tiện nghi, hiện đại trong không gian xanh lý tưởng. Đây là dự án trọng điểm, được xây dựng trên diện tích đất 120.942m², mở đầu cho chiến lược xây dựng các siêu dự án của Vincom.

Với khu căn hộ được thiết kế theo lối kiến trúc sang trọng, khu TTTM Vincom Mega Mall lớn nhất Việt Nam (rộng hơn 240.000m²), công viên nước và sân trượt băng trong nhà đầu tiên tại Việt Nam... Royal City đã thu hút được một lượng lớn khách hàng trong và ngoài nước ngay khi được giới thiệu ra thị trường.

Tỷ lệ lợi ích của Vincom tại dự án Royal City là 61,02%.



Dự án Eco City

Là dự án đầu tiên của Vincom hướng tới phân khúc thị trường trung cao cấp, Eco City được xây dựng trên diện tích đất 360.367m² tại Quận Hoàng Mai, ở phía nam của Hà Nội. Dự án bao gồm TTTM, căn hộ, trường học và bệnh viện Quốc tế đan xen với không gian rộng mở thân thiện với môi trường.

Eco City dự kiến sẽ được triển khai thành nhiều giai đoạn. Giai đoạn đầu dự kiến sẽ xây dựng khu bệnh viện và bốn tòa tháp căn hộ đầu tiên.

Tỷ lệ lợi ích của Vincom tại dự án Eco City là 68,14%.



Khu đô thị sinh thái Vincom Village

Vincom Village là dự án khu đô thị sinh thái cao cấp bao gồm biệt thự, căn hộ, TTTM, văn phòng, khách sạn, bệnh viện, trường học và các khu chức năng khác trải rộng trên ba phường của quận Long Biên, Hà Nội. Dự án có tổng diện tích 1.836.450m², nằm ở khu vực giữa sông Đuống và sông Hồng, nằm trên tuyến đường kết nối giữa Hà Nội với các thành phố khác như Hải Phòng, Bắc Ninh, Hưng Yên và Quảng Ninh.

Tỷ lệ lợi ích của Vincom tại dự án Vincom Village là 57,84%.



Dự án Viettronics

Nằm tại giao lộ của đường Nguyễn Chí Thanh và đường Chùa Láng, Quận Đống Đa, Hà Nội, dự án Viettronics là tổ hợp bao gồm TTTM, văn phòng và căn hộ cao cấp. Dự án được xây dựng trên khu đất có tổng diện tích 13.033m², với vị trí thuận lợi, dễ dàng tiếp cận với khu Mỹ Đình và trung tâm phía Tây của thành phố.

Tỷ lệ lợi ích của Vincom tại dự án Viettronics là 64%.

Các Dự án

Khắp nơi trên đất nước Việt Nam, bất kể ngày đêm, bất kể nắng mưa, các công trình mang thương hiệu Vincom vẫn vươn cao mãi, và tất cả vẫn ngày đêm nỗ lực vì một Vincom phát triển bền vững, vì một cuộc sống tốt đẹp hơn cho thế hệ tương lai.

TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



Dự án Long Biên

Dự án Long Biên được quy hoạch để phát triển khu đô thị phức hợp trên tổng diện tích là 4.800.000m² tại Quận Long Biên, Hà Nội. Vincom dự kiến sẽ phát triển nơi đây thành khu đô thị và du lịch sinh thái quy mô lớn bao gồm biệt thự, TTTM và trường học.

Dự án Long Biên nằm trên bờ bắc sông Hồng, giữa hai cây cầu vừa hoàn thành là cầu Vĩnh Tuy và cầu Thanh Trì, cách trung tâm thủ đô Hà Nội khoảng 4km.

Tỷ lệ lợi ích của Vincom tại dự án Long Biên là 100%.



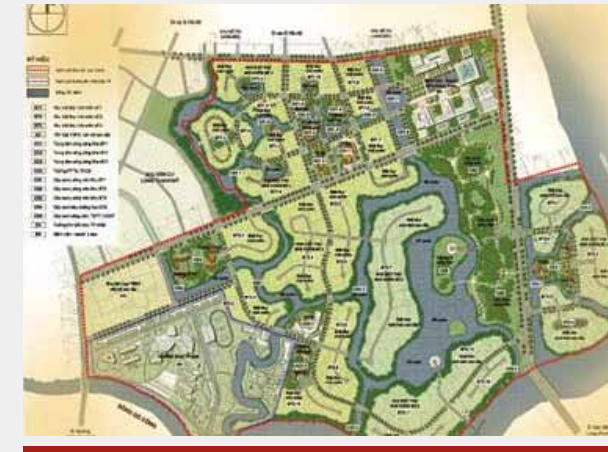
Dự án Eden A

Dự án Eden A là tổ hợp TTTM, khách sạn 5 sao, được xây dựng trên khu đất có diện tích 8.590m², đối diện trực tiếp với tòa nhà Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh và Nhà hát lớn, bao quanh bởi đường Nguyễn Huệ, Lê Thánh Tôn, Đồng Khởi, Lê Lợi và được mệnh danh là “khu đất vàng” của TP. Hồ Chí Minh. Dự kiến sau khi hoàn thành, tòa tháp Vincom Center và khu Eden A sẽ được kết nối liên thông với nhau bởi lối đi tầng hầm.

Vincom đã hoàn thành việc đền bù và giải phóng mặt bằng trong tháng 12/2010 và sẽ bắt đầu khởi công xây dựng trong Quý I/2011.

Tỷ lệ lợi ích của Vincom tại dự án Eden A là 100%.

TẠI THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG



Dự án Green City

Dự án Green City có diện tích 2.800.378m², tại Quận 9, TP. Hồ Chí Minh. Dự án nằm cách trung tâm thành phố khoảng 15km và cách Cầu Đồng Nai khoảng 6km, giáp ranh với các phường Long Thạnh Mỹ và Long Bình. Vincom dự kiến phát triển Green City thành một khu đô thị lớn bao gồm các khu biệt thự sinh thái, căn hộ, TTTM, trường học và bệnh viện đan xen với những không gian mở của mặt nước và cây xanh.

Tỷ lệ lợi ích của Vincom tại dự án Green City là 33,25%.



Dự án Vincom Hải Phòng

Dự án Vincom Hải Phòng là tổ hợp TTTM, văn phòng, căn hộ cao cấp tại số 4 và 5 Lê Thánh Tông, Quận Ngô Quyền, Hải Phòng. Nằm trên khu đất có diện tích 19.536m², nơi đây dự kiến sẽ là tổ hợp bất động sản cao cấp, đa chức năng lớn nhất thành phố cảng.

Dự án nằm ở gần cảng Hải Phòng, cách trung tâm thương mại hiện tại của Hải Phòng khoảng 1km về phía đông và cách khu kinh tế Đình Vũ khoảng 5km về phía đông nam.

Tỷ lệ lợi ích của Vincom tại dự án Vincom Hải Phòng là 82,46%.

Báo cáo của Hội đồng Quản Trị

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vincom (“Công ty”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002. Công ty cũng được cấp các giấy phép sửa đổi sau đó và lần sửa đổi gần nhất là Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 25 cấp ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và cho thuê các trung tâm thương mại, văn phòng, xây dựng các căn hộ để bán và cho thuê, cung cấp các dịch vụ giải trí, tiến hành các hoạt động đầu tư góp vốn, đầu tư kinh doanh chứng khoán và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh tại số 72, phố Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có các công ty con sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV (Công ty “PFV”)

Công ty PFV được chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025765 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 600 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty PFV là xây dựng trung tâm thương mại văn phòng cho thuê và các căn hộ cao cấp để bán. Công ty PFV có trụ sở chính tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 74,41% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom (Công ty “Chứng khoán Vincom”)

Công ty Chứng khoán Vincom là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép Thành lập và Hoạt động số 70/UBCK-GP ngày 10 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom là môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, bảo lãnh phát hành chứng khoán và tư vấn đầu tư chứng khoán. Địa chỉ đăng ký của Công ty Chứng khoán Vincom đặt tại tầng L2, tòa nhà Vincom Center, số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 75% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Vào ngày 26 tháng 10 năm 2010, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt kế hoạch chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng (Công ty “Bất động sản Hải Phòng”)

Công ty Bất động sản Hải Phòng là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0203000675 ngày 5 tháng 1 năm 2004, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 7, được cấp ngày 2 tháng 6 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 4, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

Công ty Bất động sản Hải Phòng đã được cấp quyền sử dụng diện tích đất 9.125 mét vuông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00498 do Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cấp vào ngày 23 tháng 1 năm 2008 tại số 4, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng với mục đích phát triển tổ hợp văn phòng và căn hộ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 90% quyền biểu quyết trong Công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia (Công ty “Thành phố Hoàng Gia”)

Công ty Thành phố Hoàng Gia là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0103038194 ngày 11 tháng 6 năm 2009 và Giấy chứng nhận đầu tư sửa đổi lần thứ 2 số 0103970225 ngày 8 tháng 7 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 3.200 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 74, Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty Thành phố Hoàng Gia là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn và giải trí và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 51,98% quyền biểu quyết trong công ty con này.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm thứ 6 liên tiếp, Vincom thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (VAS) và Chuẩn mực Báo cáo Tài chính quốc tế (IFRS).

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

CÔNG TY (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (Công ty “Sài Đồng”)

Công ty Sài Đồng là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0103040736 ngày 17 tháng 9 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bất động sản Viettronics (Công ty “Bất động sản Viettronics”)

Công ty Bất động sản Viettronics là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102042441 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 9 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 64% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội (Công ty “Nam Hà Nội”)

Công ty Nam Hà Nội, tên trước đây là Công ty Cổ phần BLDV-PP, là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 8 cấp ngày 5 tháng 8 năm 2010, Công ty Nam Hà Nội đã tăng vốn điều lệ đăng ký lên 2.000 tỷ đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 51,95% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco (Công ty “Xavinco”)

Công ty Xavinco là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104644263 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 5 năm 2010, với mức vốn điều lệ đăng ký là 60 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Xavinco là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 57% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển bất động sản Hồ Tây (Công ty “Hồ Tây”)

Công ty Hồ Tây là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104883913 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 8 năm 2010, với mức vốn điều lệ đăng ký là 50 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Hồ Tây là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình, đường sắt, đường bộ, các dự án công cộng và cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 70% quyền biểu quyết trong công ty con này.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

	Năm nay	Năm trước
	VNĐ	VNĐ
Lợi nhuận thuần sau thuế trong năm thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ	2.306.898.786.227	898.642.166.913
Trả cổ tức	-	(54.595.630.500)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu trong năm	(1.199.747.240.000)	-
Lợi nhuận giữ lại vào cuối năm	2.309.813.212.524	1.203.661.666.297

CÁC SỰ KIỆN TRONG NĂM

Thay đổi trong cơ cấu vốn

Trong tháng 5 và tháng 6 năm 2010, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Tổng số cổ phiếu phổ thông mới được phát hành là 160.262.298 cổ phiếu, trong đó:

- ▶ 119.974.724 cổ phiếu được phát hành qua hình thức chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 601 cổ phiếu cho mỗi 1.000 cổ phiếu hiện tại, và
- ▶ 40.287.574 cổ phiếu mới được phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 202 cổ phiếu mới cho mỗi 1.000 cổ phiếu hiện tại, với mức giá phát hành là 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Việc phát hành này đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt theo Nghị quyết số 01/2010/NQ-ĐHĐCĐ-Vincom JSC ngày 12 tháng 3 năm 2010 và cũng đã được Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận theo Công văn số 549/UBCK-GCN ngày 16 tháng 4 năm 2010.

Trong năm 2010, các trái chủ của trái phiếu chuyển đổi có mệnh giá là 100.000.000 đô la Mỹ được Công ty phát hành ngày 15 tháng 12 năm 2009 đã thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty. Tính tới ngày 31 tháng 12 năm 2010, tổng số trái phiếu với mệnh giá là 40.700.000 đô la Mỹ đã được chuyển đổi thành 12.735.701 cổ phiếu của Công ty.

Vào ngày 29 tháng 12 năm 2010, Đại hội đồng cổ đông của Công ty cũng đã phê duyệt kế hoạch phát hành và niêm yết cổ phiếu phổ thông mới của Công ty trên thị trường chứng khoán Singapore. Số lượng cổ phiếu tối đa dự kiến phát hành trong đợt chào bán này là 93 triệu cổ phiếu phổ thông.

Hoạt động kinh doanh bất động sản

Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc xây dựng dự án Vincom Center, một công trình tổ hợp đa năng tại ngã tư Lê Thánh Tôn - Đồng Khởi, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Khu trung tâm thương mại được đưa vào hoạt động từ tháng 4 năm 2010 và một số diện tích văn phòng cũng như phần lớn diện tích căn hộ xây để bán cũng đã được bàn giao cho khách hàng vào quý IV năm 2010.

Công ty Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, cũng bắt đầu việc xây dựng dự án Thành phố Hoàng Gia, một công trình tổ hợp đa năng tại đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh, việc xây dựng dự án tòa nhà văn phòng tại đường Nguyễn Công Trứ, thành phố Hồ Chí Minh cũng đã được hoàn thành. Việc chuyển nhượng tòa nhà này cũng đã được hoàn thành trong quý IV năm 2010.

Tái cơ cấu các hoạt động kinh doanh khác của Tập đoàn

Vào ngày 20 tháng 12 năm 2010, các cổ đông của năm công ty, bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (“Công ty Sinh Thái”), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thiên An (“Công ty Thiên An”), Công ty Cổ phần Nhóm Đầu tư May Mắn (“Công ty May Mắn”), Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt (“Công ty Ngọc Việt”), và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội (“Công ty IGS”), đã hoàn thành việc sáp nhập các công ty này. Việc sáp nhập được thực hiện với mục đích nhằm giảm bớt gánh nặng quản lý của ban lãnh đạo do các công ty này không hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính của Tập đoàn.

Theo thỏa thuận sáp nhập, tất cả các cổ đông của bốn công ty (Ngọc Việt, May Mắn, IGS, Thiên An) đồng ý hoán đổi cổ phần của họ trong bốn công ty này thành cổ phần mới của Công ty Sinh Thái. Đổi lại, Công ty Sinh Thái phát hành cổ phiếu mới cho các cổ đông của bốn công ty này để có được quyền sở hữu 100% bốn công ty còn lại. Tỷ lệ hoán đổi được xác định bởi các cổ đông là 1:1. Tất cả bốn công ty này sau đó đã được giải thể và tài sản và nợ phải trả của các công ty này được sáp nhập vào Công ty Sinh Thái tại ngày sáp nhập, là ngày 20 tháng 12 năm 2010.

Trước khi sáp nhập, Tập đoàn nắm quyền kiểm soát đối với Công ty Ngọc Việt và Công ty Thiên An, và nắm ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty May Mắn và Công ty Sinh Thái. Sau khi sáp nhập, Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với Công ty Ngọc Việt và Công ty Thiên An, mất ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty May Mắn và đổi lại, Tập đoàn đã tăng tỷ lệ sở hữu trong Công ty Sinh Thái lên 44,98%.

Kế hoạch chuyển nhượng hoạt động kinh doanh khác

Vào ngày 26 tháng 10 năm 2010, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt kế hoạch chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom, một công ty con hoạt động trong lĩnh vực môi giới chứng khoán. Việc bán công ty con này chưa được hoàn thành tại ngày lập các báo cáo tài chính hợp nhất này.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Khắc Hiệp	Chủ tịch
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Phạm Thúy Hằng	Thành viên
Bà Mai Hương Nội	Thành viên
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Ông Phạm Văn Khương	Thành viên

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo điều khoản của trái phiếu chuyển đổi trị giá 100.000.000 đô la Mỹ phát hành ngày 15 tháng 12 năm 2009, các trái chủ có quyền chuyển đổi trái phiếu nêu trên thành cổ phiếu của Công ty vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 30 tháng 4 năm 2010 cho đến hết giờ làm việc của ngày thứ mười trước ngày 15 tháng 12 năm 2014.

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2011 đến ngày 29 tháng 1 năm 2011, các trái chủ đã chuyển đổi 28.000.000 đô la Mỹ giá trị trái phiếu sang 8.761.662 cổ phiếu phổ thông với giá thực hiện là 60.000 đồng/cổ phiếu.

Ngoài ra, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.

KIỂM TOÁN VIỆN

Công ty kiểm toán Ernst & Young bày tỏ nguyện vọng được tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Tập đoàn đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Lê Khắc Hiệp
Chủ tịch

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 1 năm 2011



Ernst & Young Vietnam limited
DaeHa Business Center
14th floor, 360 Kim Ma St., Ba Dinh Dist.,
Ha Noi, S.R of Vietnam
Tel : +84 4 3831 5100
Fax : +84 4 3831 5090
www.ey.com/vn

Số tham chiếu: 60729565/14096968

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông Công ty Cổ phần Vincom**

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty Cổ phần Vincom (“Công ty”) và các công ty con (“Tập đoàn”) vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo (sau đây được gọi chung là “các báo cáo tài chính hợp nhất”) được trình bày từ trang 8 đến trang 67. Các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Chuẩn mực Kiểm toán Quốc tế được áp dụng tại Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



Ernst & Young Vietnam Ltd.
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: 0637/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 1 năm 2011

Lê Đức Trường
Kiểm toán viên phụ trách
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: 0816/KTV

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

ngày 31 tháng 12 năm 2010

B01-DN/HN

		Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Mã số	TÀI SẢN			
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		13.326.421.549.479	8.414.654.307.202
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	6	1.515.008.976.492	1.426.939.327.932
111	1. Tiền		821.683.976.492	436.412.687.932
112	2. Các khoản tương đương tiền		693.325.000.000	990.526.640.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	15.1	3.818.932.304.721	4.898.009.760.588
121	1. Đầu tư ngắn hạn		3.829.174.790.221	4.927.285.308.435
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(10.242.485.500)	(29.275.547.847)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.663.564.994.753	1.007.793.360.822
131	1. Phải thu khách hàng		2.605.627.558.066	342.443.869.667
132	2. Trả trước cho người bán		1.638.208.034.996	355.463.866.881
133	3. Phải thu từ các bên liên quan	32	1.057.520.388.255	268.726.877.933
135	4. Các khoản phải thu khác	7	375.163.105.605	41.158.746.341
139	5. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi		(12.954.092.169)	-
140	IV. Hàng tồn kho	8	2.264.169.759.164	900.649.688.200
141	1. Hàng tồn kho		2.264.169.759.164	901.052.934.282
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(403.246.082)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		64.745.514.349	181.262.169.660
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		19.623.595.664	1.872.542.207
152	2. Thuế Giá trị Gia tăng được khấu trừ		42.648.048.678	28.062.979.422
158	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	103.249.162
159	4. Tài sản ngắn hạn khác	9	2.473.870.007	151.223.398.869
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.820.427.697.940	5.898.710.749.605
220	I. Tài sản cố định		4.714.385.852.467	3.558.188.149.359
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	163.686.218.038	39.113.547.936
222	Nguyên giá		192.230.352.378	55.826.692.051
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(28.544.134.340)	(16.713.144.115)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	179.542.613.642	529.638.145.423
228	Nguyên giá		196.744.083.572	535.913.156.783
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.201.469.930)	(6.275.011.360)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	4.371.157.020.787	2.989.436.456.000
240	II. Bất động sản đầu tư	14	3.646.743.623.933	530.434.148.042
241	1. Nguyên giá		3.763.420.137.800	600.013.839.112
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(116.676.513.867)	(69.579.691.070)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	15.2	3.855.099.377.861	1.446.724.383.433
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh		3.295.920.940.246	856.932.527.070
258	2. Đầu tư dài hạn khác		560.540.964.826	694.831.856.363
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác		(1.362.527.211)	(105.040.000.000)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		361.322.428.998	275.639.250.823
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	345.089.220.601	267.620.149.634
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.2	14.586.915.040	7.303.813.125
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.646.293.357	715.288.064
269	V. Lợi thế thương mại	17	242.876.414.681	87.724.817.948
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		26.146.849.247.419	14.313.365.056.807

Đơn vị tính: VNĐ

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

ngày 31 tháng 12 năm 2010

B01-DN/HN

		Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Mã số	NGUỒN VỐN			
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		16.593.209.101.230	10.677.630.442.971
310	I. Nợ ngắn hạn		5.250.152.133.873	1.466.893.142.812
311	1. Vay ngắn hạn	18	294.320.590.034	242.288.185.273
312	2. Phải trả người bán		112.761.461.723	146.078.448.800
313	3. Người mua trả tiền trước		928.881.875.811	1.087.683.691
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	1.006.650.631.435	346.648.705.412
315	5. Phải trả người lao động		12.547.094.121	1.918.363.142
316	6. Chi phí phải trả	20	534.532.161.924	312.980.883.203
317	7. Phải trả các bên liên quan	32	13.036.801.679	324.552.911.770
319	8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	21	2.347.421.517.146	91.337.961.521
330	II. Nợ dài hạn		11.343.056.967.357	9.210.737.300.159
333	1. Phải trả dài hạn khác	22	132.880.063.891	57.941.446.017
334	2. Vay dài hạn	23	11.190.346.230.241	9.014.391.841.949
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.2	17.618.148.945	136.640.382.500
336	4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		2.212.524.280	1.763.629.693
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.842.651.283.995	2.066.943.051.408
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	6.842.651.283.995	2.066.943.051.408
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	24.1	3.726.252.370.000	1.996.272.380.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	1.522.259.442.223	773.354.590.000
414	3. Cổ phiếu quỹ	24.3	(720.199.415.988)	(1.898.164.733.713)
416	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	24.1	-	(11.706.526.412)
417	5. Vốn bổ sung từ lợi nhuận	24.1	1.762.837.618	1.762.837.618
418	6. Quỹ dự phòng tài chính	24.1	2.762.837.618	1.762.837.618
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	2.309.813.212.524	1.203.661.666.297
439	C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	35	2.710.988.862.194	1.568.791.562.428
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		26.146.849.247.419	14.313.365.056.807

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

		Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:	- đô la Mỹ	183.147	49.434.086
	- euro	4.861	415.155


Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng


Mải Hương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2011

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

B02-DN/HN

		Đơn vị tính: VNĐ		
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.872.979.781.266	1.974.446.241.603
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.872.979.781.266	1.974.446.241.603
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	27	(927.026.108.077)	(537.310.953.326)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.945.953.673.189	1.437.135.288.277
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	1.280.461.859.797	432.861.235.107
22	7. Chi phí tài chính	28	(987.456.894.447)	(378.120.364.345)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(511.476.475.135)	(244.415.376.742)
24	8. Chi phí bán hàng		(29.435.956.071)	(12.326.530.155)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(239.695.200.820)	(109.705.812.478)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.969.827.481.648	1.369.843.816.406
31	11. Thu nhập khác	29	179.241.332.230	5.955.612.257
32	12. Chi phí khác	29	(71.549.951.611)	(3.654.287.015)
40	13. Lợi nhuận khác		107.691.380.619	2.301.325.242
50	14. Phần lãi từ công ty liên kết	26	65.535.940.673	12.057.080.243
60	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.143.054.802.940	1.384.202.221.891
70	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(700.704.758.533)	(289.768.877.103)
71	17. (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	31.2	(10.335.047.030)	7.303.813.125
80	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.432.014.997.377	1.101.737.157.913
	Trong đó			
	18.1.Lợi ích của các cổ đông thiểu số	35	125.116.211.150	203.094.991.000
	18.2.Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	24.1	2.306.898.786.227	898.642.166.913
	19. Lãi trên mỗi cổ phiếu			
	- Lãi cơ bản	33	6.837	2.802
	- Lãi suy giảm		6.340	2.802


Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng


Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2011

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

B03-DN/HN

		Đơn vị tính: VNĐ		
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận trước thuế		3.143.054.802.940	1.384.202.221.891
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định	10, 11, 14	71.137.087.665	28.467.057.299
03	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính		(19.214.422.240)	118.595.508.178
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	28	91.402.905.358	1.447.428.428
05	(Lãi)/lỗ thanh lý tài sản cố định	29	(2.012.984.795)	813.158.683
05	Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác		(218.505.422.620)	(161.085.047.626)
05	Lãi từ sáp nhập Sinh Thái		(84.327.237.669)	-
05	Phần lỗ (lãi) từ công ty liên kết	26	(65.535.940.673)	(12.057.080.243)
05	Thu nhập lãi vay và cổ tức	25.2	(537.518.890.418)	(228.124.864.785)
06	Chi phí lãi vay	28	511.476.475.135	244.415.376.742
	Phân bổ lợi thế thương mại	17	11.448.028.487	11.744.761.632
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.901.404.401.170	1.388.418.520.199
09	Tăng các khoản phải thu		(4.407.501.951.813)	(350.876.124.106)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		(144.873.321.759)	10.373.602.642
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		3.261.838.944.290	(39.640.489.000)
12	Tăng chi phí trả trước		(261.819.749.646)	(142.451.244.381)
13	Tiền lãi vay đã trả		(1.048.074.859.461)	(554.170.665.973)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	31.1	(312.592.412.186)	(49.895.785.316)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(27.733.342.232)	(890.149.446)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(39.352.291.637)	260.867.664.619
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(4.667.000.360.776)	(1.648.037.880.903)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		66.348.737.887	1.727.089.650
23	Tiền cho vay các bên có liên quan		(499.000.000.000)	(1.996.294.163.002)
24	Tiền thu từ hoạt động cho vay các bên có liên quan		1.580.792.152.829	981.891.541.000
25	Tiền chi mua cổ phần của các công ty khác		(2.460.222.718.617)	(1.049.269.750.114)
26	Tiền chi để mua các công ty con, sau khi trừ tiền thu về		-	(111.592.399.851)
27	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác		441.282.332.777	556.500.000.000
	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con		420.500.000.000	-
	Tiền gửi ngắn hạn		(1.600.000.000.000)	(1.050.000.000.000)
	Rút tiền gửi ngắn hạn		1.250.000.000.000	-
	Tiền chi để mua các tài sản khác		(361.300.000.000)	(1.359.547.480.406)
	Tiền chi để mua thêm cổ phần ở công ty con		(207.000.000.000)	-
28	Lãi vay và cổ tức nhận được		469.012.014.215	116.618.634.891
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(5.566.587.841.685)	(5.558.004.408.735)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

B03-DN/HN

		Đơn vị tính: VNĐ	
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu phổ thông		
32	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		
33	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ		
	Tiền thu từ bán cổ phiếu quỹ		
34	Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		
35	Trả nợ vay		
37	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông	25.1	
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	5.694.009.781.882	6.697.228.099.171
50	Tăng tiền thuần trong năm	88.069.648.560	1.400.091.355.055
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	1.426.939.327.932	26.847.972.877
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	6	1.515.008.976.492


Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng


Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2011

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Vincom (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002. Công ty cũng được cấp các giấy phép sửa đổi sau đó và lần sửa đổi gần nhất là Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 25 cấp ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và cho thuê các trung tâm thương mại, văn phòng, xây dựng các căn hộ để bán và cho thuê, cung cấp các dịch vụ giải trí, tiến hành các hoạt động đầu tư góp vốn, đầu tư kinh doanh chứng khoán và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh tại số 72, phố Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hội đồng Quản trị

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Khắc Hiệp	Chủ tịch
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Phạm Thúy Hằng	Thành viên
Bà Mai Hương Nội	Thành viên
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Ông Phạm Văn Khương	Thành viên

Cơ cấu doanh nghiệp

Công ty có các công ty con sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV (Công ty “PFV”)

Công ty PFV được chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025765 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 600 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty PFV là xây dựng trung tâm thương mại văn phòng cho thuê và các căn hộ cao cấp để bán. Công ty PFV có trụ sở chính tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 74,41% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom (Công ty “Chứng khoán Vincom”)

Công ty Chứng khoán Vincom là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép Thành lập và Hoạt động số 70/UBCK-GP ngày 10 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom là môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, bảo lãnh phát hành chứng khoán và tư vấn đầu tư chứng khoán. Địa chỉ đăng ký của Công ty Chứng khoán Vincom đặt tại tầng L2, tòa nhà Vincom Center, số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 75% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Vào ngày 26 tháng 10 năm 2010, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt kế hoạch chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng (Công ty “Bất động sản Hải Phòng”)

Công ty Bất động sản Hải Phòng là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0203000675 ngày 5 tháng 1 năm 2004, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 7, được cấp ngày 2 tháng 6 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 4, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

Công ty Bất động sản Hải Phòng đã được cấp quyền sử dụng diện tích đất 9.125 mét vuông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00498 do Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cấp vào ngày 23 tháng 1 năm 2008 tại số 4, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng với mục đích phát triển tổ hợp văn phòng và căn hộ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 90% quyền biểu quyết trong Công ty con này.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia (Công ty “Thành phố Hoàng Gia”)

Công ty Thành phố Hoàng Gia là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0103038194 ngày 11 tháng 6 năm 2009 và Giấy chứng nhận đầu tư sửa đổi lần thứ 2 số 0103970225 ngày 8 tháng 7 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 3.200 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 74, Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty Thành phố Hoàng Gia là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn và giải trí và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 51,98% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (Công ty “Sài Đồng”)

Công ty Sài Đồng là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0103040736 ngày 17 tháng 9 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bất động sản Viettronics (Công ty “Bất động sản Viettronics”)

Công ty Bất động sản Viettronics là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102042441 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 9 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 64% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội (Công ty “Nam Hà Nội”)

Công ty Nam Hà Nội, tên trước đây là Công ty Cổ phần BIDV-PP, là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 8 cấp ngày 5 tháng 8 năm 2010, Công ty Nam Hà Nội đã tăng vốn điều lệ đăng ký lên 2.000 tỷ đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 51,95% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco (Công ty “Xavinco”)

Công ty Xavinco là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104644263 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 5 năm 2010, với mức vốn điều lệ đăng ký là 60 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Xavinco là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 57% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển bất động sản Hồ Tây (Công ty “Hồ Tây”)

Công ty Hồ Tây là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104883913 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 8 năm 2010, với mức vốn điều lệ đăng ký là 50 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Hồ Tây là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình, đường sắt, đường bộ, các dự án công cộng và cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 70% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, công ty cũng đã đầu tư vào các công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh 15.2.

Các sự kiện trong năm

Thay đổi trong cơ cấu vốn

Trong tháng 5 và tháng 6 năm 2010, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Tổng số cổ phiếu phổ thông mới được phát hành là 160.262.298 cổ phiếu, trong đó:

- ▶ 119.974.724 cổ phiếu được phát hành qua hình thức chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 601 cổ phiếu cho mỗi 1.000 cổ phiếu hiện tại, và
- ▶ 40.287.574 cổ phiếu mới được phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 202 cổ phiếu mới cho mỗi 1.000 cổ phiếu hiện tại, với mức giá phát hành là 10.000 đồng Việt Nam.

Việc phát hành này đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt theo Nghị quyết số 01/2010/NQ-ĐHĐCĐ-Vincom JSC ngày 12 tháng 3 năm 2010 và cũng đã được Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận theo Công văn số 549/UBCK-GCN ngày 16 tháng 4 năm 2010.

Trong năm 2010, các trái chủ của trái phiếu chuyển đổi có mệnh giá là đô la Mỹ được Công ty phát hành ngày 15 tháng 12 năm 2009 đã thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty. Tính tới ngày 31 tháng 12 năm 2010, tổng số trái phiếu với mệnh giá là 40.700.000 đô la Mỹ đã được chuyển đổi thành 12.735.701 cổ phiếu của Công ty.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Vào ngày 29 tháng 12 năm 2010, Đại hội đồng cổ đông của Công ty cũng đã phê duyệt kế hoạch phát hành và niêm yết cổ phiếu phổ thông mới của Công ty trên thị trường chứng khoán Singapore. Số lượng cổ phiếu tối đa dự kiến phát hành trong đợt chào bán này là 93 triệu cổ phiếu phổ thông.

Hoạt động kinh doanh bất động sản

Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc xây dựng dự án Vincom Center, một công trình tổ hợp đa năng tại ngã tư Lê Thánh Tôn - Đồng Khởi, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Khu trung tâm thương mại được đưa vào hoạt động từ tháng 4 năm 2010 và một số diện tích văn phòng cũng như phần lớn diện tích căn hộ xây để bán cũng đã được bàn giao cho khách hàng vào quý IV năm 2010.

Công ty Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, cũng bắt đầu việc xây dựng dự án Thành phố Hoàng Gia, một công trình tổ hợp đa năng tại đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh, việc xây dựng dự án tòa nhà văn phòng tại đường Nguyễn Công Trứ, thành phố Hồ Chí Minh cũng đã được hoàn thành. Việc chuyển nhượng tòa nhà này cũng đã được hoàn thành trong quý IV năm 2010.

Tái cơ cấu các hoạt động kinh doanh khác của Tập đoàn

Vào ngày 20 tháng 12 năm 2010, các cổ đông của năm công ty, bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (“Công ty Sinh Thái”), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thiên An (“Công ty Thiên An”), Công ty Cổ phần Nhóm Đầu tư May Mẫn (“Công ty May Mẫn”), Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt (“Công ty Ngọc Việt”), và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội (“Công ty IGS”), đã hoàn thành việc sáp nhập các công ty này. Việc sáp nhập được thực hiện với mục đích nhằm giảm bớt gánh nặng quản lý của ban lãnh đạo do các công ty này không hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính của Tập đoàn.

Theo thỏa thuận sáp nhập, tất cả các cổ đông của bốn công ty (Ngọc Việt, May Mẫn, IGS, Thiên An) đồng ý hoán đổi cổ phần của họ trong bốn công ty này thành cổ phần mới của Công ty Sinh Thái. Đối lại, Công ty Sinh Thái phát hành cổ phiếu mới cho các cổ đông của bốn công ty này để có được quyền sở hữu 100% bốn công ty còn lại. Tỷ lệ hoán đổi được xác định bởi các cổ đông là 1:1. Tất cả bốn công ty này sau đó đã được giải thể và tài sản và nợ phải trả của các công ty này được sáp nhập vào Công ty Sinh Thái tại ngày sáp nhập, là ngày 20 tháng 12 năm 2010.

Trước khi sáp nhập, Công ty nắm quyền kiểm soát đối với Công ty Ngọc Việt và Công ty Thiên An, và nắm ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty May Mẫn và Công ty Sinh Thái. Sau khi sáp nhập, Công ty mất quyền kiểm soát đối với Công ty Ngọc Việt và Công ty Thiên An, mất ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty May Mẫn và đối lại, Công ty đã tăng tỷ lệ sở hữu trong Công ty Sinh Thái lên 44,98%.

Kế hoạch chuyển nhượng hoạt động kinh doanh khác

Vào ngày 26 tháng 10 năm 2010, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt kế hoạch chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom, một công ty con hoạt động trong lĩnh vực môi giới chứng khoán. Việc bán công ty con này chưa được hoàn thành tại ngày lập các báo cáo tài chính hợp nhất này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Các Chuẩn mực đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam:

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng (tiếp theo)

Vào ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Thông tư này quy định về việc thuyết minh thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày các công cụ tài chính trên các báo cáo tài chính. Hướng dẫn này sẽ có hiệu lực từ năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 31 tháng 12 năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đến các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn trong tương lai.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

Tập đoàn thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của các công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau.

3.1.1 Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã thay đổi chính sách kế toán về việc xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá áp dụng theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("VAS 10"), thay vì theo hướng dẫn tại Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 ("Thông tư 201") như được áp dụng trong năm tài chính trước.

Khác biệt giữa VAS 10 và Thông tư 201 được trình bày dưới đây:

Nghiệp vụ	Xử lý kế toán theo VAS 10	Xử lý kế toán theo Thông tư 201
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ là tài sản và nợ phải trả ngắn hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Nghiệp vụ	Xử lý kế toán theo VAS 10	Xử lý kế toán theo Thông tư 201
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ nợ phải trả dài hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.
		Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào năm (5) năm tiếp theo. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong 5 năm tiếp theo.

Tập đoàn đã quyết định không áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán này đối với các báo cáo tài chính của năm trước do ảnh hưởng của việc áp dụng hồi tố là không trọng yếu đối với các báo cáo tài chính của năm trước. Toàn bộ số dư chênh lệch tỷ giá 11.706.526.412 đồng Việt Nam được ghi nhận theo Thông tư 201 trong vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu;
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, trong đó giá trị của nguyên vật liệu xây dựng được xác định theo giá vốn thực tế theo phương pháp nhập trước, xuất trước.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi căn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.7 Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 6 năm
Phương tiện vận tải	3 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	4 năm
Quyền thuê đất	20 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Tập đoàn không trích khấu hao đối với tài sản vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn.

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	46 - 48 năm
Nhà cửa	45 - 47 năm
Máy móc thiết bị	9 - 10 năm

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Tập đoàn nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư cũng bao gồm quyền sử dụng đất lâu dài được cấp cho Tập đoàn nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

Bất động sản đầu tư được dùng ghi nhận khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc phân loại tài sản thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc phân loại từ bất động sản đầu tư sang các loại tài sản khác chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai xây dựng cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh ít hơn phần sở hữu đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu bất động sản. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với bất động sản được mua. Cụ thể hơn, Tập đoàn sẽ cân nhắc mức độ các quy trình quan trọng được mua, đặc biệt là các dịch vụ phụ trợ do công ty con cung cấp (như bảo dưỡng, vệ sinh, an ninh, kế toán, dịch vụ khách sạn, v.v.). Mức độ quan trọng của các quy trình được đánh giá theo hướng dẫn trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 5 về các dịch vụ phụ trợ gắn liền với bất động sản.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế hoãn lại được ghi nhận.

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát

Khi Công ty mua lại lợi ích của các cổ đông thiểu số trong một công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được mua được trình bày là lợi thế thương mại trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi Công ty chuyển nhượng một phần quyền sở hữu trong một công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát, phần chênh lệch giữa giá bán và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã bán được ghi nhận là một khoản lãi hoặc lỗ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền biểu quyết ở đơn vị nhận đầu tư.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị thuần của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo của nhà đầu tư và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Nếu cần thiết, Tập đoàn sẽ điều chỉnh để đảm bảo các chính sách kế toán của công ty liên kết nhất quán với Tập đoàn.

3.13 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Như trình bày trong Thuyết minh 3.1.1, Tập đoàn đã thay đổi chính sách kế toán về ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái theo hướng dẫn tại theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("VAS 10"), thay vì áp dụng các hướng dẫn theo Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 ("Thông tư 201") như trong năm trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.17 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.19 Khách hàng ứng trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "phải trả khác và phải trả dài hạn khác" như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.20 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế và doanh thu có thể xác định được giá trị một cách đáng tin cậy. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán/ chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Tập đoàn với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho niên độ tài chính tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

4. THÔNG TIN BÁO CÁO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm hai bộ phận kinh doanh như sau:

- Kinh doanh bất động sản: bao gồm việc cho thuê các bất động sản đầu tư và phát triển bất động sản đầu tư để bán;
- Dịch vụ tài chính và các hoạt động khác như môi giới chứng khoán, tư vấn đầu tư; v.v..

Tập đoàn theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Tập đoàn trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Tập đoàn (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như giao dịch với các bên thứ ba.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010	Hoạt động kinh doanh bất động sản VNĐ	Dịch vụ tài chính và các hoạt động khác VNĐ	Điều chỉnh và loại trừ VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Doanh thu				
Doanh thu cho bên thứ ba	3.843.508.683.856	29.471.097.410	-	3.872.979.781.266
Doanh thu nội bộ	15.896.032.642	-	(15.896.032.642)	
Tổng doanh thu	3.859.404.716.498	29.471.097.410	(15.896.032.642)¹	3.872.979.781.266
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Khấu hao và khấu trừ	67.088.259.443	4.048.828.223	-	71.137.087.666
Phần lãi của công ty liên kết	286.822.346	65.249.118.327	-	65.535.940.673
Thu nhập trước thuế theo bộ phận	2.642.597.463.644	207.452.373.947	293.004.965.349²	3.143.054.802.940
Tài sản				
Đầu tư vào công ty liên kết	503.212.116.695	2.792.708.823.551	-	3.295.920.940.246
Chi phí hình thành tài sản cố định	4.342.361.450.593	221.654.100	-	4.342.583.104.693
Tổng tài sản	18.098.862.758.938	3.059.701.772.911	4.988.284.715.570³	26.146.849.247.419
Tổng nợ phải trả	4.013.757.549.686	10.869.405.858	12.568.582.145.686⁴	16.593.209.101.230

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. THÔNG TIN BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

- Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
- Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm doanh thu tài chính (1.280.461.859.797 đồng Việt Nam) và chi phí tài chính (987.456.894.447 đồng Việt Nam).
- Tài sản của từng bộ phận không bao gồm lợi thế thương mại (242.876.414.681 đồng Việt Nam), tài sản thuế hoãn lại (14.586.915.040 đồng Việt Nam), các khoản đầu tư ngắn hạn (3.817.746.809.398 đồng Việt Nam), khoản cho vay và lãi nhận được từ các bên liên quan (622.361.833.684 đồng Việt Nam), các khoản phải thu khác (278.312.742.766 đồng Việt Nam) và các khoản đầu tư dài hạn khác (12.400.000.000 đồng Việt Nam) vì những tài sản này được quản lý tập trung.
- Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản vay chịu lãi dài hạn (11.190.346.230.241 đồng Việt Nam), thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả (695.553.737.318 đồng Việt Nam), các khoản vay ngắn hạn (294.320.590.034 đồng Việt Nam), các khoản phải trả khác (370.743.439.148 đồng Việt Nam), và thuế thu nhập hoãn lại phải trả (17.618.148.945 đồng Việt Nam) vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009	Hoạt động kinh doanh bất động sản VNĐ	Dịch vụ tài chính và các hoạt động khác VNĐ	Điều chỉnh và loại trừ VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Doanh thu				
Doanh thu cho bên thứ ba	1.942.451.975.110	31.994.266.493	-	1.974.446.241.603
Doanh thu nội bộ	8.335.389.406	454.545.455	(8.789.934.861)	-
Tổng doanh thu	1.950.787.364.516	32.448.811.948	(8.789.934.861)¹	1.974.446.241.603
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Khấu hao và khấu trừ	25.123.646.959	3.343.410.341	-	28.467.057.300
Phần lãi của công ty liên kết	6.460.281.358	5.596.798.885	-	12.057.080.243
Thu nhập trước thuế theo bộ phận	1.335.836.031.637	(6.374.680.508)	54.740.870.762²	1.384.202.221.891
Tài sản				
Đầu tư vào công ty liên kết	559.992.318.715	296.940.208.355	-	856.932.527.070
Chi phí hình thành tài sản cố định	2.500.110.804.800	2.058.403.827	-	2.502.169.208.627
Tổng tài sản	8.284.258.829.093	398.045.058.004	5.631.061.169.710³	14.313.365.056.807
Tổng nợ phải trả	677.426.017.345	12.153.205.374	9.988.051.220.252⁴	10.677.630.442.971

- Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
- Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm doanh thu tài chính (422.272.938.364 đồng Việt Nam) và chi phí tài chính (367.532.067.602 đồng Việt Nam).
- Tài sản của các bộ phận không bao gồm lợi thế thương mại (87.724.817.948 đồng Việt Nam), tài sản thuế thu nhập hoãn lại (7.303.813.125 đồng Việt Nam), các khoản đầu tư ngắn hạn (4.890.936.507.339 đồng Việt Nam), các khoản cho vay và lãi vay phải thu từ các bên liên quan (157.355.031.298 đồng Việt Nam) và các khoản đầu tư dài hạn khác (487.741.000.000 đồng Việt Nam) vì những tài sản này được quản lý tập trung.
- Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản vay phải trả lãi dài hạn (9.014.391.841.949 đồng Việt Nam), thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả (248.794.223.526 đồng Việt Nam), các khoản vay ngắn hạn (242.288.185.273 đồng Việt Nam), các khoản phải trả khác (345.936.587.004 đồng Việt Nam), và thuế thu nhập hoãn lại phải trả (136.640.382.500 đồng Việt Nam) vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

5. HỢP NHẤT KINH DOANH

Mua Công ty Cổ phần Thiên An

Tập đoàn, thông qua Công ty Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, mua 50% cổ phần có quyền biểu quyết ở Thiên An vào ngày 18 tháng 1 năm 2010. Sau đó, Tập đoàn đã mua thêm 0,8% cổ phần biểu quyết trong Thiên An vào ngày 15 tháng 3 năm 2010.

Ban Giám đốc đánh giá rằng việc mua Thiên An là giao dịch mua một nhóm tài sản, không phải giao dịch hợp nhất kinh doanh. Theo đó, tổng giá phí mua được phân bổ cho các tài sản được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản vào ngày mua. Lợi ích của cổ đông thiểu số cũng được ghi nhận theo tỷ lệ sở hữu tương ứng trong các tài sản được mua.

Chuyển nhượng một phần sở hữu trong Công ty Nhóm đầu tư may mắn (“LIG”)

Vào ngày 8 tháng 6 năm 2010, Tập đoàn, thông qua PFV, một công ty con, đã bán 25% quyền biểu quyết trong LIG và giảm quyền biểu quyết của Tập đoàn trong LIG từ 66% xuống 41%. Tập đoàn do đó mất quyền kiểm soát trong LIG vào ngày này. Tập đoàn đã ghi nhận một khoản lãi 21.277.727.728 đồng trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vào ngày bán.

Vào ngày 23 tháng 11 năm 2010, Tập đoàn, thông qua Công ty Thành phố Hoàng Gia, đã bán thêm 18% quyền biểu quyết trong LIG và giảm quyền biểu quyết của Tập đoàn trong LIG xuống 23%. Tập đoàn đã ghi nhận một khoản lãi 78.084.393.429 đồng trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vào ngày bán.

Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Ngọc Việt

Vào ngày 4 tháng 6 năm 2010, Tập đoàn, thông qua Công ty Bất động sản Hải Phòng, một công ty con, đã mua thêm 10% vốn cổ phần tại Ngọc Việt và tăng cổ phần của Tập đoàn trong công ty liên kết này từ 35,8% đến 45,8%. Vào ngày 14 tháng 9 năm 2010, Tập đoàn đã mua thêm 34,2% cổ phần trong Ngọc Việt để tăng cổ phần của Tập đoàn trong Ngọc Việt lên 80%.

Ban Giám đốc đánh giá rằng việc mua Ngọc Việt là giao dịch mua một nhóm tài sản, không phải giao dịch hợp nhất kinh doanh. Theo đó, tổng giá phí mua được phân bổ cho các tài sản được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản vào ngày mua. Lợi ích của cổ đông thiểu số cũng được ghi nhận theo tỷ lệ sở hữu tương ứng trong các tài sản được mua.

Sáp nhập Sinh Thái, Thiên An, LIG, Ngọc Việt và IGS

Vào ngày 20 tháng 12 năm 2010, các cổ đông của năm công ty, bao gồm Sinh Thái, Thiên An, LIG, Ngọc Việt và IGS, đã hoàn thành việc sáp nhập năm công ty này. Việc sáp nhập được thực hiện để giảm bớt gánh nặng quản lý do năm công ty này không hoạt động trong các lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của Tập đoàn.

Theo thỏa thuận sáp nhập, tất cả các cổ đông của bốn công ty (Ngọc Việt, LIG, IGS, Thiên An) đã đồng ý hoán đổi cổ phần của mình trong bốn công ty này thành cổ phần mới trong Công ty Sinh Thái. Đối lại, Công ty Sinh Thái đã phát hành cổ phiếu mới cho các cổ đông của bốn công ty này để nắm quyền sở hữu 100% đối với bốn công ty. Tỷ lệ hoán đổi được xác định bởi các cổ đông là 1:1. Tất cả bốn công ty đã được giải thể và tài sản và nợ phải trả của các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty Sinh Thái tại ngày sáp nhập, là ngày 20 tháng 12 năm 2010.

Trước khi sáp nhập, Tập đoàn là cổ đông nắm quyền kiểm soát đối với Công ty Ngọc Việt và Công ty Thiên An và nắm quyền ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty LIG và Công ty Sinh Thái. Sau khi sáp nhập, Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với Công ty Ngọc Việt và Công ty Thiên An, mất quyền ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty LIG. Đối lại, Tập đoàn đã tăng quyền sở hữu trong Sinh Thái lên 44,98%.

Ban Giám đốc đánh giá rằng vì cả năm công ty trong giao dịch sáp nhập này không thỏa mãn định nghĩa của một doanh nghiệp, việc sáp nhập này không phải là một giao dịch hợp nhất kinh doanh mà là việc hoán đổi một nhóm tài sản này để có được một nhóm tài sản khác. Tập đoàn đã ghi nhận một khoản lãi 84.327.237.669 đồng từ giao dịch sáp nhập này trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vào ngày sáp nhập.

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con, Công ty Nam Hà Nội

Trong năm 2010, Tập đoàn nắm quyền kiểm soát trong Công ty Nam Hà Nội qua việc nắm giữ trực tiếp 44,15% quyền biểu quyết và gián tiếp thông qua các công ty con khác (như LIG: 11,8% và Ngọc Việt: 33,2% quyền biểu quyết). Sau đây là những thay đổi về tỷ lệ sở hữu trong Công ty Nam Hà Nội trong năm 2010 do các giao dịch liên quan đến LIG và Ngọc Việt:

- Vào ngày 8 tháng 6 năm 2010, Tập đoàn bán 25% quyền biểu quyết trong LIG và do đó, mất quyền kiểm soát trong công ty này, bao gồm cả 11,8% quyền biểu quyết trong Nam Hà Nội. Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Nam Hà Nội giảm xuống còn 44,15%;

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

- Vào ngày 14 tháng 9 năm 2010, Tập đoàn nắm quyền kiểm soát Ngọc Việt, và do đó, kiểm soát 33,2% quyền biểu quyết trong Nam Hà Nội thuộc sở hữu của Ngọc Việt. Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Nam Hà Nội tăng lên 77,35%;
- Vào ngày 20 tháng 12 năm 2010, sau giao dịch sáp nhập Sinh Thái, Tập đoàn lại mất quyền kiểm soát đối với 33,2% quyền biểu quyết trong Nam Hà Nội thuộc sở hữu của Ngọc Việt. Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Nam Hà Nội một lần nữa giảm xuống còn 44,15%;
- Vào ngày 28 tháng 12 năm 2010, Tập đoàn trực tiếp mua lại 7,8% quyền biểu quyết trong Nam Hà Nội từ một cổ đông thiểu số để tăng tỷ lệ sở hữu của mình trong Nam Hà Nội lên 51,95%.

Ban Giám đốc đã đánh giá rằng Tập đoàn đã nắm giữ quyền kiểm soát trong Nam Hà Nội như là một công ty con trong suốt cả năm 2010, ngay cả khi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Nam Hà Nội giảm xuống còn 44,15%. Quyền kiểm soát này được thực hiện do Tập đoàn có quyền bổ nhiệm đa số các vị trí trong Hội đồng Quản trị của Nam Hà Nội, cũng như vị trí Tổng giám đốc và kế toán trưởng của công ty này.

Tập đoàn đã ghi nhận lợi ích thương mại với giá trị là 166.599.625.220 đồng và một khoản lỗ với giá trị là 158.940.026.466 đồng trong các báo cáo tài chính hợp nhất từ các giao dịch liên quan đến Công ty Nam Hà Nội nêu trên.

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Tiền	821.683.976.492	436.412.687.932
Các khoản tương đương tiền	693.325.000.000	990.526.640.000
	1.515.008.976.492	1.426.939.327.932

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 15 ngày đến 1 tháng với lãi suất từ 14% đến 14,7%/năm đối với các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam (năm 2009: lãi suất từ 1,5% đến 3,4%/năm đối với các khoản tiền gửi bằng đô la Mỹ và từ 6,8% đến 9%/năm đối với các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam).

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần trong công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào các công ty khác	83.000.000.000	-
Phải thu tiền lãi	278.312.742.765	39.400.099.982
Phải thu khác	13.850.362.840	1.758.646.359
	375.163.105.605	41.158.746.341

Phải thu từ tiền lãi chủ yếu phát sinh từ các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại các tổ chức tài chính và từ các khoản cho vay cho Công ty Cổ phần Thành phố Mặt Trời, Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch - Dịch vụ - Thương mại Cù Lao Chàm, Tổng Công ty Phong Phú và cho các cá nhân khác.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Bất động sản để bán		
Bất động sản đã hoàn thành	209.754.922.968	-
Bất động sản đang xây dựng	2.053.646.285.524	886.246.659.010
	2.263.401.208.492	886.246.659.010
Hàng tồn kho khác		
Các nguyên vật liệu xây dựng khác	72.954.047	703.864.750
Công cụ dụng cụ	695.596.625	231.557.798
Hàng đi đường	-	13.415.664.237
Thép xây dựng cho Dự án Eden A	-	455.188.487
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(403.246.082)
	768.550.672	14.403.029.190
	2.264.169.759.164	900.649.688.200

Bất động sản đã hoàn thành bao gồm chi phí cho các căn hộ tại Vincom Center đã được hoàn thành và sẵn sàng để bán trong năm 2010, chi phí của các căn hộ mua lại để bán, và chi phí quyền sử dụng đất tại dự án khu Du lịch sinh thái An Viên (tại phường Vĩnh Nguyên và Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa) được giữ để bán.

Theo thỏa thuận ngày 21 tháng 5 năm 2009, Công ty đã đồng ý bảo lãnh cho số trái phiếu trị giá 500 tỷ đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái phát hành nhằm mục đích phát triển dự án Thành phố Xanh, một dự án bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, vào ngày 11 tháng 6 năm 2009, Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất tại dự án khu Du lịch sinh thái An Viên nêu trên làm tài sản đảm bảo cho số trái phiếu do Công ty Sinh Thái phát hành.

Các căn hộ đang xây dựng để bán bao gồm chi phí cho các căn hộ tại các dự án Thành phố Hoàng Gia và Eco City đang trong giai đoạn phát triển tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Tạm ứng cho nhân viên	1.314.823.257	151.202.398.869
Phải thu khác	1.159.046.750	21.000.000
	2.473.870.007	151.223.398.869

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VNĐ	Máy móc, thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị quản lý VNĐ	Tài sản khác VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	8.130.363.636	9.443.208.206	11.540.064.162	25.087.495.463	1.625.560.584	55.826.692.051
Tăng trong năm	83.039.958.970	45.771.668.031	4.740.508.670	9.426.325.123	60.894.600	143.039.355.394
Trong đó:						
Mua mới	-	45.771.668.031	4.175.964.545	9.426.325.123	60.894.600	59.434.852.299
Xây dựng mới	83.039.958.970	-	-	-	-	83.039.958.970
Tặng khác	-	-	564.544.125	-	-	564.544.125
Giảm trong năm	(5.494.000.000)	(145.545.356)	(23.718.182)	(972.431.529)	-	(6.635.695.067)
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	(5.494.000.000)	(145.545.356)	(23.718.182)	(407.887.404)	-	(6.071.150.942)
Giảm khác	-	-	-	(564.544.125)	-	(564.544.125)
Số dư cuối năm	85.676.322.606	55.069.330.881	16.256.854.650	33.541.389.057	1.686.455.184	192.230.352.378
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu năm	816.143.373	3.632.218.399	4.603.887.928	6.982.685.768	678.208.647	16.713.144.115
Tăng trong năm	502.164.504	5.922.298.407	1.845.667.230	4.446.626.688	384.661.869	13.101.418.698
Giảm trong năm	(439.519.996)	(586.545.890)	(4.010.592)	(240.351.995)	-	(1.270.428.473)
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	(439.519.996)	(586.545.890)	(4.010.592)	(240.351.995)	-	(1.270.428.473)
Số dư cuối năm	878.787.881	8.967.970.916	6.445.544.566	11.188.960.461	1.062.870.516	28.544.134.340
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	7.314.220.263	5.810.989.807	6.936.176.234	18.104.809.695	947.351.937	39.113.547.936
Số dư cuối năm	84.797.534.725	46.101.359.965	9.811.310.084	22.352.428.596	623.584.668	163.686.218.038

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND	Quyền sử dụng đất VND	Quyền thuê đất VND	Quyền thực hiện dự án VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá:					
Số dư đầu năm	7.691.610.361	92.941.362.572	184.938.875.055	250.341.308.795	535.913.156.783
Tăng trong năm	4.134.244.192	-	-	-	4.134.244.192
Trong đó:					
Mua mới	3.409.795.620	-	-	-	3.409.795.620
Tặng khác	724.448.572	-	-	-	724.448.572
Bán, thanh lý, phân loại lại	(20.646.036)	(92.941.362.572)	-	(250.341.308.795)	(343.303.317.403)
Số dư cuối năm	11.805.208.517	-	184.938.875.055	-	196.744.083.572
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số dư đầu năm	2.259.542.135	-	4.015.469.225	-	6.275.011.360
Tăng trong năm	1.720.945.119	-	9.217.901.051	-	10.938.846.170
Giảm trong năm	(12.387.600)	-	-	-	(12.387.600)
Số dư cuối năm	3.968.099.654	-	13.233.370.276	-	17.201.469.930
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu năm	5.432.068.226	92.941.362.572	180.923.405.830	250.341.308.795	529.638.145.423
Số dư cuối năm	7.837.108.863	-	171.705.504.779	-	179.542.613.642

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí cho dự án Eden A	1.449.372.526.342	2.507.263.343.072
Chi phí cho Dự án Eco City	447.282.464.580	232.125.115.633
Chi phí cho Dự án Thành phố Hoàng Gia	878.757.821.734	166.823.275.269
Chi phí cho Dự án khu đô thị Sài Đồng	1.407.650.122.496	72.068.100.000
Chi phí cho Dự án Vincom Hải Phòng	10.159.485.630	8.329.917.901
Chi phí cho Dự án Khu đô thị Yên Phú Hà Tây	1.420.144.690	1.420.144.690
Chi phí cho Dự án Hồ Tây	42.043.914.545	-
Chi phí cho Dự án 223B Nguyễn Trãi (Xavinco)	103.104.833.409	-
Chi phí cho Dự án Viettronics	30.250.000.000	-
Chi phí cho các Dự án khác	1.115.707.361	1.406.559.435
	4.371.157.020.787	2.989.436.456.000

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí cho các hạng mục xây dựng, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác liên quan đến việc phát triển Dự án Eden A, Eco City, Thành phố Hoàng Gia, khu đô thị Sài Đồng, và các dự án bất động sản khác.

13. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng giá trị là 755.206.750.006 đồng Việt Nam (năm 2009: 321.961.160.654 đồng Việt Nam). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay để đầu tư cho dự án Vincom Center, Eco City, Thành phố Hoàng Gia, khu đô thị mới Sài Đồng, và các dự án bất động sản khác. Tỷ lệ vốn hóa trong năm 2010 được xác định là 13,42% (năm 2009: 11,95%), và là chi phí đi vay bình quân gia quyền của các khoản vay của Tập đoàn chưa thanh toán trong giai đoạn xây dựng.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa , vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	136.448.739.753	348.982.649.805	114.582.449.554	600.013.839.112
Tăng trong năm	1.079.395.898.903	1.871.082.634.931	213.408.183.920	3.163.886.717.754
Giảm trong năm	-	-	480.419.066	480.419.066
Số dư cuối năm	1.215.844.638.656	2.220.065.284.736	327.510.214.408	3.763.420.137.800
Giá trị hao mòn:				
Số dư đầu năm	4.976.948.593	20.875.115.335	43.727.627.142	69.579.691.070
Tăng trong năm	8.301.385.890	20.245.621.030	18.549.815.877	47.096.822.797
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	13.278.334.483	41.120.736.365	62.277.443.019	116.676.513.867
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	131.471.791.160	328.107.534.470	70.854.822.412	530.434.148.042
Số dư cuối năm	1.202.566.304.173	2.178.944.548.371	265.232.771.389	3.646.743.623.933

Giá trị bất động sản đầu tư tăng trong năm là chi phí xây dựng của khu trung tâm thương mại và văn phòng của dự án Vincom Center. Dự án này đã được hoàn thành và đưa vào sử dụng trong năm 2010.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Giá trị thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 của các bất động sản đầu tư của Tập đoàn được xác định bởi một công ty định giá độc lập như sau:

- Tòa nhà Vincom City Tower (bao gồm khu vực văn phòng và trung tâm thương mại): 112.600.000 đô la Mỹ;
- Tòa nhà Vincom Park Place (chỉ bao gồm khu vực trung tâm thương mại): 43.500.000 đô la Mỹ;
- Tòa nhà Vincom Center (bao gồm khu vực văn phòng và trung tâm thương mại): 546.663.701 đô la Mỹ.

Như được trình bày trong Thuyết minh 23, tài sản được hình thành từ dự án Vincom Center được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

15.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Các khoản cho vay các bên liên quan	502.410.000.000	2.341.431.035.203
Các khoản cho vay khác	1.404.009.943.518	1.239.782.272.136
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	1.600.000.000.000	1.050.000.000.000
Các khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	322.754.846.703	296.072.001.096
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn	3.829.174.790.221	4.927.285.308.435
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	(10.242.485.500)	(29.275.547.847)
	3.818.932.304.721	4.898.009.760.588

Các khoản cho vay các bên liên quan bao gồm các khoản cho các công ty liên kết và cổ đông của công ty con vay. Chi tiết về các khoản cho vay các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 32.

Các khoản cho vay khác bao gồm các khoản vay cho Công ty Cổ phần Thành phố Mặt Trời, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Du lịch Cù Lao Chàm, Tổng Công ty Phong Phú và các cá nhân khác.

Khoản cho vay cho Công ty Cổ phần Thành phố Mặt Trời có lãi suất từ 12,6% đến 16%/năm và được đảm bảo bằng các khoản đầu tư tài chính của bên vay. Khoản cho vay cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Du lịch Cù Lao Chàm có mức lãi suất 12,6%/năm và được đảm bảo một phần bởi các khoản đầu tư của bên đi vay. Khoản cho vay cho Tổng Công ty Phong Phú không được đảm bảo và có mức lãi suất 12,5%/năm.

Các khoản cho vay khác có mức lãi suất từ 7% đến 14,5%/năm. Các khoản cho vay này được đảm bảo bởi chứng khoán của bên đi vay.

Các khoản tiền gửi ngắn hạn bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (“PVFC”) (với số tiền là 300 tỷ đồng Việt Nam với mức lãi suất 11,50%/năm và một khoản 300 tỷ đồng Việt Nam khác có mức lãi suất 10,90%/năm) và tại Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực (với số tiền là 300 tỷ đồng với mức lãi suất 11,50%/năm, và hai khoản 500 tỷ đồng và 200 tỷ đồng có lãi suất 10,49%/năm).

Các khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu bao gồm các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các công ty đã niêm yết và chưa niêm yết. Khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn vào cổ phiếu là phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị thị trường của các khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

15.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	Thuyết minh	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Đầu tư vào các công ty liên kết và các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát	15.2.1	3.295.920.940.246	856.932.527.070
Đầu tư dài hạn khác	15.2.2	560.540.964.826	694.831.856.363
Tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn		3.856.461.905.072	1.551.764.383.433
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(1.362.527.211)	(105.040.000.000)
		3.855.099.377.861	1.446.724.383.433

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

15.2. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

15.2.1 Đầu tư vào các công ty liên kết và các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

	Vinpearl Hội An	Du lịch Việt Nam	Bê tông Ngoại Thương	Sinh Thái	Thành phố Xanh	Ngọc Việt	Thăng Long	Khác (*)	Tổng cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Ngày 1 tháng 1 năm 2010	229.017.602.499	80.388.188.407	11.110.460.329	-	-	165.417.681.879	-	370.998.593.956	856.932.527.070
Đầu tư tăng thêm trong kỳ	-	-	-	839.300.000.000	480.000.000.000	30.000.000.000	-	147.993.754.679	1.497.293.754.679
Kết chuyển từ các khoản đầu tư dài hạn khác	-	-	-	-	-	-	17.500.000.000	-	17.500.000.000
Kết chuyển từ đầu tư vào công ty con do mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	530.882.913.727	530.882.913.727
Tăng do sáp nhập vào Sinh Thái	-	-	-	1.674.559.586.506	-	(197.789.188.973)	-	-	1.476.770.397.533
Thanh lý đầu tư trong kỳ	(79.738.285.801)	-	-	-	-	-	-	(997.246.966.060)	(1.076.985.251.861)
Giải thể trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	(68.219.160.224)	(68.219.160.224)
Phân bổ lợi thế thương mại	(7.837.417.152)	-	-	-	-	-	-	(2.320.870.401)	(11.402.742.874)
Phân lãi/(lỗ) sau thuế được hưởng trong kỳ	(2.948.459.008)	(40.401.235.679)	1.063.996.677	88.194.386.775	5.708.545.468	3.615.962.415	3.571.225	17.911.734.323	73.148.502.196
Ngày 31 tháng 12 năm 2010	138.493.440.538	39.986.952.728	12.174.457.006	2.602.053.973.281	485.708.545.468	-	17.503.571.225	-	3.295.920.940.246

(*): bao gồm các khoản đầu tư vào công ty liên kết đã đầu được thanh lý hoặc giải thể trong năm 2010.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

15.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

	Vinpearl Hội An VND	Du lịch Việt Nam VND	Ngoại Thương VND	Bê tông VND	Bất động sản Hải Phòng VND	Nam Hà Nội VND	Ngọc Việt VND	Khác (*) VND	Tổng cộng VND
Ngày 1 tháng 1 năm 2009	60.465.690.397	64.317.042.010	9.465.406.176	171.042.355.904	47.695.392.174	70.960.670.708	176.937.872.643	600.884.430.012	
Đầu tư tăng thêm trong kỳ	174.000.000.000	-	-	-	-	84.745.448.000	270.436.694.800	529.182.142.800	
Kết chuyển sang các khoản đầu tư vào công ty con	-	-	-	(164.328.556.750)	(47.695.392.174)	-	-	(212.023.948.924)	
Thanh lý đầu tư trong kỳ	-	-	-	-	-	-	(72.916.668.000)	(72.916.668.000)	
Cổ tức nhận được	-	(794.682.684)	(900.000.000)	-	-	-	-	(1.694.682.684)	
Phân bổ lợi thế thương mại	(7.837.417.152)	-	-	-	-	(147.068.196)	(1.188.141.882)	(9.172.627.230)	
Phần lãi/(lỗ) sau thuế được hưởng trong kỳ	2.389.329.254	16.865.829.081	2.545.054.153	(6.713.799.154)	-	9.858.631.367	(2.271.163.605)	22.673.881.096	
Ngày 31 tháng 12 năm 2009	229.017.602.499	80.388.188.407	11.110.460.329	-	-	165.417.681.879	370.998.593.956	856.932.527.070	

(*): bao gồm các khoản đầu tư vào công ty liên kết đã được thanh lý hoặc giải thể trong năm 2010.

15.2.1 Đầu tư vào các công ty liên kết và các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

(i) Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh (“Du lịch Việt Nam”)

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tiền thân là một công ty nhà nước được cổ phần hóa vào đầu năm 2007 theo Giấy phép kinh doanh mới số 4103006768 ngày 18 tháng 05 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 31.500.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ du lịch. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 234 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Công ty nắm 21% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam có quyền sử dụng một khu đất với diện tích 2.146 m² tại địa chỉ 180-192 đường Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1 với thời hạn sử dụng là 49 năm (đến ngày 14 tháng 11 năm 2057) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00533 cấp ngày 2 tháng 1 năm 2008. Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam đã được cấp phép thực hiện dự án Tòa nhà văn phòng cao cấp cho thuê tại khu đất này. Công ty cũng tham gia vào một hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam để thực hiện dự án nêu trên. Dự án xây dựng Tòa nhà văn phòng này đã được hoàn tất và tòa nhà này đã được bán trong năm 2010.

(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An (“Vinpearl Hội An”)

Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh số 3303070380 ngày 1 tháng 4 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 2 ngày 27 tháng 8 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ khách sạn, và các dịch vụ liên quan khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Công ty nắm 24% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Vinpearl Hội An đã được cấp quyền sử dụng khu đất có diện tích 70.277 m² có thời hạn đến ngày 25 tháng 12 năm 2053 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T-01354 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam cấp ngày 28 tháng 8 năm 2008. Khu đất này sẽ được sử dụng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái Vinpearl Hội An tại khối Phước Hải, Phường Cửa Đại, thị xã Hội An, tỉnh Quảng Nam. Công tác thi công xây dựng Dự án này đã được khởi công vào tháng 10 năm 2008.

B09-DN/HN

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)
15.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

(iii) Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt (Công ty “Ngọc Việt”)

Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt, tên trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV, là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103021244 ngày 11 tháng 12 năm 2007, và đăng ký thay đổi lần 7 ngày 4 tháng 1 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là xây dựng dân dụng và công nghiệp, xây dựng cụm cảng hàng không, cảng biển, đường cao tốc và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Tập đoàn nắm 35,8% quyền biểu quyết trong công ty này. Như đã trình bày trong Thuyết minh số 5, Tập đoàn đã trực tiếp mua thêm 34,2% quyền biểu quyết vào ngày 14 tháng 9 năm 2010 và thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Hải phòng, một công ty con, gián tiếp mua thêm 10% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 4 tháng 6 năm 2010 và qua đó, Ngọc Việt trở thành một công ty con của Công ty. Sau đó, vào ngày 20 tháng 12 năm 2010, Ngọc Việt được giải thể và tài sản và nghĩa vụ nợ của công ty này được sáp nhập vào Sinh Thái (xem Thuyết minh số 5).

(iv) Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương (Công ty “Bê tông Ngoại thương”)

Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102063302 ngày 11 tháng 7 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 1 ngày 28 tháng 10 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 30 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất, bán buôn sản phẩm bê tông, xây dựng nhà các loại, công trình đường sắt, đường bộ và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Lầu 1, 35 - 37 Bến Chương Dương, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nắm 30% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

(v) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (“Sinh Thái”)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0900222333 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp ngày 31 tháng 3 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 7 ngày 20 tháng 12 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 4.410 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại K6+200 đường cao tốc 39A huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên. Công ty nắm 44,98% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

(vi) Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (“Thành phố Xanh”)

Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008366 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 9 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nắm 24% quyền biểu trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

(vii) Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Thăng Long (“Thăng Long”)

Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Thăng Long là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104782591 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 30 tháng 6 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 50 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản bao gồm cho thuê văn phòng, trung tâm mua bán và cung cấp dịch vụ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm giữ 35% quyền biểu quyết trong công ty này.

(viii) Các công ty liên kết khác

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại toàn cầu (Công ty “MGC”)

Công ty Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn cầu là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy phép kinh doanh số 4103007448 ngày 1 tháng 8 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 175 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của MGC là kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, nhà ở và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 24 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Trong năm 2010, MGC đã được giải thể theo phê duyệt của Hội đồng Quản trị của Công ty vào ngày 18 tháng 7 năm 2009.

Công ty Cổ phần PCM (Công ty “PCM”)

Công ty Cổ phần PCM, tên trước đây là Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom, là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103012410 ngày 31 tháng 5 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần 4 ngày 2 tháng 7 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 55 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý xây dựng, giám sát thi công và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật đô thị, kiểm định chất lượng các công trình xây dựng, kinh doanh văn hóa phẩm được phép lưu hành, in ấn và các dịch vụ liên quan đến in ấn, tổ chức sự kiện, đại lý mua bán hàng hóa, xuất nhập khẩu các mặt hàng và các ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

15.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

Công ty Cổ phần PCM (Công ty “PCM”) (tiếp theo)

Vào ngày 6 tháng 9 năm 2010, Công ty đã thanh lý toàn bộ 20% quyền biểu quyết trong công ty liên kết này cho một cá nhân với tổng số tiền thu được là 11 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Cổ phần Thế giới Giải trí (Công ty “Thế giới Giải trí”)

Công ty Cổ phần Thế giới Giải trí là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103024030 ngày 22 tháng 4 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 23 tháng 7 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 15 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty là kinh doanh các trò chơi trẻ em. Địa chỉ đăng ký của công ty đặt tại 191 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Vào ngày 26 tháng 7 năm 2010, Công ty đã thanh lý toàn bộ 30% quyền biểu quyết trong công ty liên kết này cho một cá nhân với tổng số tiền thu được là 6,75 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Phát triển Vincharm (Công ty “Vincharm”)

Vincharm là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103038728 ngày 12 tháng 7 năm 2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 26 tháng 8 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 400 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh môi giới bất động sản, cho thuê, dịch vụ spa, kinh doanh máy công nông nghiệp và xây dựng và các hoạt động khác. Địa chỉ đăng ký kinh doanh của công ty đặt tại 191 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Vào ngày 14 tháng 9 năm 2010, Công ty đã thanh lý toàn bộ 40% quyền biểu quyết trong công ty liên kết này cho một cá nhân với tổng số tiền thu được là 200 tỷ đồng Việt Nam.

15.2.2 Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Đầu tư vào cổ phiếu của Vinpearl (VPL)	-	492.880.000.000
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Tổng hợp Hà Nội	-	87.500.000.000
Đầu tư vào Dự án Nguyễn Văn Huyền	54.000.000.000	54.000.000.000
Đầu tư vào Công ty Điện tử Đồng Đa	26.460.980.000	25.230.000.000
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên	12.400.000.000	12.400.000.000
Đầu tư vào Dự án Hoàng Cầu	5.320.856.363	5.320.856.363
Đầu tư vào Dự án Nguyễn Trãi	-	17.500.000.000
Cho Công ty TNHH Kết nối Toàn Cầu vay	51.687.634.911	-
Cho Công ty Cổ phần Mai Sơn vay	81.323.178.567	-
Cho Công ty TNHH 1 TV Thái Kiều vay	175.713.314.985	-
Cho Công ty Điện tử Hà Nội vay	150.000.000.000	-
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Tây Tăng Long	635.000.000	-
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3	3.000.000.000	-
Trái phiếu	-	1.000.000
	560.540.964.826	694.831.856.363
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	(1.362.527.211)	(105.040.000.000)
	559.178.437.615	589.791.856.363

Các khoản cho vay dài hạn bao gồm cho vay cho Công ty Điện tử Hà Nội, Công ty TNHH một thành viên Thái Kiều, Công ty Cổ phần Mai Sơn và Công ty TNHH Kết nối Toàn Cầu. Các khoản vay này có lãi suất từ 12,5%/năm đến 15%/năm và được điều chỉnh dựa trên lãi suất cho vay của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Khoản vay cho Công ty TNHH một thành viên Thái Kiều được đảm bảo bởi 30% vốn điều lệ của ông Thái Phi Diệp trong Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế theo Hợp đồng cầm cố số 2010/HĐCC ngày 8 tháng 2 năm 2010 và Phụ lục Hợp đồng ngày 12 tháng 5 năm 2010 và Giấy chứng nhận sở

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

hữu cổ phần số 01/2008 và 01-2/2008 và 100% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế trong Công ty TNHH Thái Kiều theo Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần số 01/GCN.

Khoản vay cho Công ty TNHH Kết nối Toàn cầu được đảm bảo tối thiểu bằng 49% vốn điều lệ của Công ty TNHH Kết nối Toàn cầu, tương đương với số vốn góp là 13.688.036.077 đồng Việt Nam. Theo cam kết ba bên ký ngày 20 tháng 12 năm 2009, tài sản đảm bảo này được bảo lãnh bởi bà Trần Thị Hoài Anh.

Khoản vay cho Công ty Cổ phần Mai Sơn được đảm bảo bởi 2 triệu cổ phần của ông Trịnh Xuân Vỹ và bà Phạm Thị Mai Sơn trong Công ty Cổ phần Mai Sơn theo hợp đồng cầm cố số 01CC/MS-HĐ ký ngày 11 tháng 12 năm 2009.

Khoản vay cho Công ty Điện tử Hà Nội không có tài sản đảm bảo.

Các khoản đầu tư dài hạn khác cũng bao gồm các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các công ty như Công ty Điện tử Đồng Đa, Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên, Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3 và Công ty Cổ phần Bất động sản Tây Tăng Long.

Đầu tư dài hạn khác cũng bao gồm các khoản đầu tư vào các dự án bất động sản tiềm năng khác tại khu Hoàng Cầu, hay tại phố Nguyễn Văn Huyền. Các khoản đầu tư này được trình bày như khoản đầu tư dài hạn vì sẽ được chuyển thành cổ phiếu của doanh nghiệp sẽ được thành lập để quản lý các dự án này trong tương lai hoặc sẽ được trả lại cho Công ty nếu như dự án không được thực hiện.

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Chi phí phát hành trái phiếu	129.629.614.106	140.449.048.480
Chi phí thuê đất trả trước	112.182.784.078	116.420.908.859
Chi phí hoa hồng đối với các hợp đồng thuê hoạt động	51.888.789.681	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	51.388.032.736	10.750.192.295
	345.089.220.601	267.620.149.634

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Nam Hà Nội	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của PFV VNĐ	Lợi thế thương mại từ việc mua thêm cổ phần trong Chứng khoán Vincom VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	-	131.725.993.204	309.644.225	132.035.637.429
Tăng trong kỳ	166.599.625.220	-	-	166.599.625.220
Số dư cuối kỳ	166.599.625.220	131.725.993.204	309.644.225	298.635.262.649
Phân bổ lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	-	44.295.337.270	15.482.211	44.310.819.481
Phân bổ trong kỳ	1.131.104.542	10.285.959.522	30.964.423	11.448.028.487
Bán, thanh lý trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	1.131.104.542	54.581.296.792	46.446.634	55.758.847.968
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	-	87.430.655.934	294.162.014	87.724.817.948
Số dư cuối kỳ	165.468.520.678	77.144.696.412	263.197.591	242.876.414.681

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

18. VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Á	94.200.000.000	100.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả của khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	171.754.090.034	-
Vay ngắn hạn từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	142.288.185.273
Các khoản vay ngắn hạn khác	28.366.500.000	-
	294.320.590.034	242.288.185.273

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Bên cho vay	Số dư cuối kỳ VNĐ	Kỳ hạn	Ngày đến hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Á	94.200.000.000	15 tháng	2 tháng 7 năm 2011	16,0	400.000 cổ phiếu VPL của Sinh Thái + 2.559.000 cổ phiếu VPL của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam và 1.493.250 cổ phiếu VIC của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Ánh Dương	6.775.892.196	12 tháng	14 tháng 12 năm 2011	13,5	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Thành phố Mặt trời	14.590.607.804	12 tháng	1 tháng 8 năm 2011	13,5	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài	7.000.000.000	3 tháng	28 tháng 2 năm 2011	13,5	Không có tài sản đảm bảo
	122.566.500.000				

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	309.987.174.932	94.532.106.443
Thuế thu nhập cá nhân	975.459.959	213.693.590
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Xem thuyết minh số 31.1)	695.553.737.318	248.794.223.526
Thuế nhà thầu nước ngoài	-	3.071.990.342
Thuế khác	134.259.226	36.691.511
	1.006.650.631.435	346.648.705.412

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Lãi trái phiếu và lãi vay dự chi	370.150.759.148	243.075.840.404
Trích trước chi phí căn hộ đã bán	135.053.651.234	29.215.252.502
Các khoản chi phí phải trả khác	29.327.751.542	40.689.790.297
	534.532.161.924	312.980.883.203

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Bảo hiểm xã hội phải nộp	654.499.688	550.188.891
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (xem thuyết minh số 22)	26.857.741.555	31.292.400.538
Đặt cọc thuê văn phòng phải trả trong vòng 12 tháng tới (xem thuyết minh số 22)	13.523.430.617	14.807.082.970
Phải trả cho hoạt động đầu tư	90.000.000.000	-
Thu tiền theo hợp đồng ứng vốn từ khách hàng	2.173.722.817.202	-
Quỹ bảo trì giữ thay khách thuê căn hộ	32.509.700.339	-
Lãi phải trả	-	34.214.013.300
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	10.153.327.745	10.474.275.822
	2.347.421.517.146	91.337.961.521

Quỹ bảo trì giữ thay cho khách mua căn hộ bao gồm khoản quỹ do khách thuê căn hộ đóng góp để sử dụng vào các hoạt động bảo trì cho tòa nhà căn hộ. Quỹ này do Tập đoàn giữ hộ khách thuê căn hộ đến khi Ban Quản lý tòa nhà được thành lập.

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Doanh thu nhận trước	28.407.969.180	40.823.019.930
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (xem thuyết minh số 21)	(26.857.741.555)	(31.292.400.538)
	1.550.227.625	9.530.619.392
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	144.852.818.383	63.217.909.595
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (xem thuyết minh số 21)	(13.523.430.617)	(14.807.082.970)
	131.329.387.766	48.410.826.625
Phải trả dài hạn khác	448.500	-
	132.880.063.891	57.941.446.017

23. VAY DÀI HẠN

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Vay từ ngân hàng	1.202.278.630.241	898.691.841.949
Vay từ Công ty Cổ phần Vinpearl	1.809.400.000.000	1.871.600.000.000
Vay từ Công ty Cổ phần Sinh Thái	1.406.000.000.000	-
Trái phiếu dài hạn	6.772.667.600.000	6.244.100.000.000
	11.190.346.230.241	9.014.391.841.949

23.1 Trái phiếu dài hạn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty có các loại trái phiếu doanh nghiệp sau:

- Loại trái phiếu thứ nhất có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, không có tài sản đảm bảo, có mức lãi suất là 10,3%/năm và sẽ đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2012. Mức lãi suất thực tế của trái phiếu này là 10,66%/năm.
- Loại trái phiếu thứ hai có giá trị ghi sổ là 2.000.000.000.000 đồng Việt Nam, không được đảm bảo và sẽ đáo hạn vào ngày 6 tháng 5 năm 2013, có mức lãi suất năm đầu tiên là 16%/năm (từ ngày 6 tháng 5 năm 2008 đến ngày 6 tháng 5 năm 2009). Mức lãi suất này sẽ được xác định lại hàng

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và Vietinbank + 4% (trong giai đoạn từ 6 tháng 5 năm 2009 đến ngày 6 tháng 5 năm 2010: 11,725% và giai đoạn từ ngày 7 tháng 5 năm 2010 đến ngày 7 tháng 5 năm 2011: 15,4%).

- Loại trái phiếu thứ ba có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam phát hành ngày 18 tháng 12 năm 2009 với thời hạn 3 năm. Trái phiếu này có mức lãi suất là 14,5%/năm trong năm đầu tiên (từ ngày 18 tháng 12 năm 2009 đến ngày 18 tháng 12 năm 2010). Mức lãi suất này sẽ được xác định lại hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của Ngân hàng Cổ phần Hàng hải Việt Nam (“MSB”) +4%. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng (i) quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất của Tòa nhà Vincom City Towers (Tòa tháp B) tại số 191, phố Bà Triệu, Hà Nội; (ii) 2.800.000 cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi các cá nhân liên quan; (iii) 12.700.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl (“VPL”) thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam (“Vingroup”), một công ty cùng chủ sở hữu với Công ty và 4.300.000 cổ phiếu VPL thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái, một công ty liên kết của Công ty.
- Loại trái phiếu thứ tư có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam phát hành ngày 11 tháng 5 năm 2010 với thời hạn 5 năm. Mức lãi suất ban đầu là 16%/năm (từ ngày 11 tháng 5 năm 2010 đến ngày 11 tháng 5 năm 2011). Mức lãi suất sẽ được xác định lại 6 tháng một lần, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Hà Nội + 5,5%. Trái phiếu đã giao dịch được giữ tại tài khoản mở ở Vietinbank - chi nhánh Hà Nội và đã được giải ngân dựa trên đề nghị giải ngân của Vincom. Theo đó, Công ty phải hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án “Tổ hợp khách sạn - Văn phòng - Hầm gửi xe tại tứ giác Eden” để đảm bảo cho trái phiếu trong vòng 9 tháng từ ngày phát hành là ngày 11 tháng 5 năm 2010.
- Loại trái phiếu thứ năm có giá trị ghi sổ là 650 tỷ đồng Việt Nam (trong đó có 300 tỷ đồng, 150 tỷ đồng và 200 tỷ đồng được phát hành lần lượt vào các ngày 9 tháng 9 năm 2009, ngày 26 tháng 10 năm 2009 và ngày 29 tháng 4 năm 2010) với thời hạn ba năm kể từ ngày phát hành. Mức lãi suất ban đầu là 12,5%/năm và sẽ được xác định lại hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và Vietinbank + 4%. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thành phố Mặt trời tại số 13, đường Hai Bà Trưng, phường Trảng Tiển, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.
- Trái phiếu chuyển đổi trị giá 100.000.000 đô la Mỹ phát hành ngày 15 tháng 12 năm 2009, với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không được đảm bảo, có lãi suất cố định 6%/năm được thanh toán hai lần một năm và có các điều khoản sau:
 - Quyền chuyển đổi của trái chủ: các trái chủ có quyền chuyển đổi trái phiếu nêu trên thành cổ phiếu của Vincom vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 30 tháng 4 năm 2010 cho đến hết giờ làm việc của ngày thứ mười trước ngày 15 tháng 12 năm 2014;
 - Thay đổi giá chuyển đổi: giá chuyển đổi ban đầu của trái phiếu là 113.400 VNĐ/1 cổ phiếu, với tỷ giá chuyển đổi cố định là 18.775 VNĐ/1 đô la Mỹ. Nếu giá giao dịch bình quân gia quyền (dựa trên số lượng cổ phiếu giao dịch) của một cổ phiếu của Vincom (là một cổ phiếu có toàn quyền nhận cổ tức) trong vòng 10 ngày giao dịch liên tục kết thúc vào Ngày xác định lại giá chuyển đổi nhỏ hơn giá chuyển đổi có hiệu lực vào ngày xác định lại giá chuyển đổi thì giá chuyển đổi sẽ điều chỉnh bằng với giá giao dịch bình quân gia quyền đó. Việc thay đổi giá chuyển đổi sẽ được giới hạn ở mức tối thiểu bằng 80% giá chuyển đổi đầu tiên. Ngày xác định giá chuyển đổi là ngày 15 tháng 6 và ngày 15 tháng 12 hàng năm, với Ngày xác định giá chuyển đổi cuối cùng là ngày 4 tháng 12 năm 2014;
 - Quyền thu hồi trái phiếu của Công ty: vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2011, Công ty có quyền thu hồi, và phải thu hồi toàn bộ, trái phiếu theo mệnh giá cộng với lãi trái phiếu chưa trả đến ngày thu hồi nếu giá giao dịch của một cổ phiếu của Vincom (được chuyển đổi thành đô la Mỹ theo tỷ giá áp dụng vào thời điểm đó) vào cuối mỗi ngày trong vòng 20 ngày giao dịch liên tục, trong đó ngày giao dịch cuối cùng không quá 30 ngày trước ngày thông báo thu hồi trái phiếu, ít nhất là bằng 130% mệnh giá của một trái phiếu có mệnh giá bằng 100.000 đô la Mỹ được chuyển đổi theo Tỷ lệ chuyển đổi có hiệu lực trong các ngày giao dịch nêu trên;
 - Quyền thu hồi trái phiếu của Công ty: vào bất kỳ thời điểm nào, Công ty có quyền thu hồi toàn bộ, và phải thu hồi toàn bộ, trái phiếu theo mệnh giá cộng với lãi trái phiếu chưa trả đến ngày thu hồi nếu trước ngày công bố thông báo thu hồi, ít nhất 90% mệnh giá trái phiếu được phát hành lần đầu đã được chuyển đổi, đã được thu hồi, đã được mua, hoặc đã bị hủy;
 - Quyền thu hồi trái phiếu của Công ty: trong trường hợp có những thay đổi về thuế tại Việt Nam, Công ty có thể, phụ thuộc vào việc đáp ứng một số điều kiện khác, thông báo thu hồi toàn bộ, và phải thu hồi toàn bộ, trái phiếu theo mệnh giá cộng với lãi trái phiếu chưa trả đến ngày thu hồi;
 - Quyền thu hồi của trái chủ: vào ngày 15 tháng 12 năm 2011, mỗi trái chủ có quyền yêu cầu Công ty thu hồi toàn bộ, hoặc một phần, trái phiếu theo mệnh giá cộng với lãi trái phiếu chưa trả đến ngày thu hồi.

Trong năm 2010, các trái chủ đã chuyển đổi tổng cộng 40.700.000 đô la Mỹ thành 12.735.701 cổ phiếu phổ thông của Công ty. Số dư gốc trái phiếu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 59.300.000 đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2009: 100.000.000 đô la Mỹ) với giá chuyển đổi là 60.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

Tập đoàn phát hành các trái phiếu này nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn cho các dự án bất động sản của Tập đoàn.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

23.2 Vay dài hạn

Bên cho vay	Số dư cuối kỳ VNĐ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung (“BIDV”)	1.374.032.720.275	72 tháng từ ngày bắt đầu vay	23 tháng 1 năm 2015	Lãi suất tham khảo + 4,5%, và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và BIDV	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại số 66-68-70-72 Lê Thánh Tôn, Bến Nghé, quận 1, TP HCM
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả	(171.754.090.034)				
Công ty Cổ phần Vinpearl	1.809.400.000.000	36 tháng từ ngày hợp đồng	24 tháng 9 năm 2012	Năm đầu là 13,2%. Những năm tiếp theo tới 24 tháng 9 năm 2012: trung bình lãi suất của trái phiếu 3 năm và 5 năm theo thông báo của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam +1%	Không có tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	1.406.000.000.000	36 tháng từ ngày hợp đồng	23 tháng 11 năm 2013	Năm đầu là 16,78%. Những năm tiếp theo tới 23 tháng 11 năm 2013: trung bình lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng như thông báo của Ngân hàng Công thương Việt Nam + 5,78%	Không có tài sản thế chấp
4.417.678.630.241					

Các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn cho các dự án bất động sản của Tập đoàn.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp VNĐ	Thặng dư vốn VNĐ	Cổ phiếu quỹ VNĐ	Vốn bổ sung từ lợi nhuận VNĐ	Quỹ dự phòng tài chính VNĐ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VNĐ	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế VNĐ	Tổng cộng VNĐ
<i>Năm trước</i>								
Số dư đầu năm	1.199.831.560.000	773.354.590.000	(869.327.434.323)	4.165.459	4.165.459	-	394.067.232.960	1.497.934.279.555
Tăng vốn điều lệ	796.440.820.000	-	-	-	-	-	-	796.440.820.000
Cổ phiếu quỹ	-	-	(1.028.837.299.390)	-	-	-	-	(1.028.837.299.390)
Vốn bổ sung từ lợi nhuận	-	-	-	1.758.880.432	-	-	(1.758.880.432)	-
Quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	-	1.758.880.432	-	(1.758.880.432)	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	-	-	(11.706.526.412)	-	(11.706.526.412)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	898.642.166.913	898.642.166.913
Giảm trừ lợi nhuận từ việc chuyển nhượng Công ty Bất động sản Hải Phòng	-	-	-	-	-	-	(30.934.342.212)	(30.934.342.212)
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	-	(54.595.630.500)	(54.595.630.500)
Giảm khác	-	-	-	(208.273)	(208.273)	-	-	(416.546)
Số dư cuối năm	1.996.272.380.000	773.354.590.000	(1.898.164.733.713)	1.762.837.618	1.762.837.618	(11.706.526.412)	1.203.661.666.297	2.066.943.051.408
<i>Năm nay</i>								
Số dư đầu năm	1.996.272.380.000	773.354.590.000	(1.898.164.733.713)	1.762.837.618	1.762.837.618	(11.706.526.412)	1.203.661.666.297	2.066.943.051.408
Tăng trong năm	1.729.979.990.000	730.801.641.287	-	-	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)	2.460.781.631.287
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	285.308.753.711	884.630.498.487	-	-	-	-	1.169.939.252.198
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(415.507.827.900)	-	-	-	-	(415.507.827.900)
Tăng thuần cổ phiếu quỹ từ hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	708.842.647.138
Giảm do thanh lý công ty con	-	(267.205.542.775)	-	-	-	-	-	(267.205.542.775)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	-	-	11.706.526.412	-	11.706.526.412
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	2.306.898.786.227	2.306.898.786.227
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	-	(1.199.747.240.000)	(1.199.747.240.000)
Số dư cuối năm	3.726.252.370.000	1.522.259.442.223	(720.199.415.988)	1.762.837.618	2.762.837.618	-	2.309.813.212.524	6.842.651.283.995

B09-DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2009
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	372.625.237	199.627.238
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	372.625.237	199.627.238
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	372.625.237	199.627.238
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	372.625.237	179.725.153
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	372.625.237	179.725.153
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

24.3 Cổ phiếu quỹ

Tái phát hành cổ phiếu quỹ

Vào tháng 12 năm 2010, Công ty Thành phố Hoàng Gia, Công ty Thiên An và Công ty Ngọc Việt, ba công ty con, đã tái phát hành 18.042.440 cổ phiếu Vincom ra thị trường chứng khoán và khoản chênh lệch trị giá 285.308.753.711 đồng Việt Nam giữa giá tái phát hành và chi phí mua ban đầu được hạch toán là một khoản tăng thẳng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ do các công ty con, công ty liên kết và các công ty nhận đầu tư khác nắm giữ:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010:

- ▶ Công ty Thành phố Hoàng Gia, công ty con, nắm 14.062.170 cổ phiếu Vincom với giá trị là 720.199.415.988 đồng Việt Nam.
- ▶ Công ty Sinh Thái, công ty liên kết, nắm 24.606.242 cổ phiếu Vincom với giá trị là 931.258.136.061 đồng Việt Nam.
- ▶ Công ty Vinpearl Hội An, công ty liên kết, nắm 4.316.910 cổ phiếu Vincom với giá trị là 210.941.597.681 đồng Việt Nam.

25. DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

25.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Tổng doanh thu	3.872.979.781.266	1.974.446.241.603
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	715.424.584.004	279.495.604.674
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	3.128.084.099.852	1.662.956.370.435
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán và các hoạt động tư vấn đầu tư khác</i>	29.471.097.410	31.994.266.494
Các khoản giảm trừ doanh thu		-
Chiết khấu thương mại	-	-
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	3.872.979.781.266	1.974.446.241.603
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	715.424.584.004	279.495.604.674
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	3.128.084.099.852	1.662.956.370.435
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán và các hoạt động tư vấn đầu tư khác</i>	29.471.097.410	31.994.266.494

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản trong năm 2010 bao gồm doanh thu bán buôn một phần khu căn hộ và khu văn phòng tại tòa nhà Vincom Center cho một khách hàng tổ chức với tổng giá trị là 2.295.296.968.395 đồng Việt Nam. Số dư phải thu từ khách hàng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 1.917.153.315.671 đồng Việt Nam.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

25. DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ (tiếp theo)

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Lãi tiền gửi	123.819.672.260	15.608.374.220
Lãi từ các khoản cho vay	409.873.115.549	211.317.191.497
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	41.472.193.847	27.325.308.626
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	3.826.102.609	1.199.299.068
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần trong công ty con và công ty liên kết	490.592.995.320	160.483.120.829
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần trong các công ty khác	199.746.752.384	-
Thu nhập tài chính khác	11.131.027.828	16.927.940.867
	1.280.461.859.797	432.861.235.107

26. PHẦN LỢI NHUẬN/(LỖ) TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại TP Hồ Chí Minh	(40.401.235.679)	16.865.829.081
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	(10.785.876.160)	(5.448.087.898)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	-	(1.267.608.534)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn Cầu	(1.428.695.239)	849.134.895
Công ty Cổ phần Ngọc Việt (tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV)	2.371.507.094	9.711.563.171
Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương	1.063.996.677	2.527.816.789
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	-	(6.713.799.154)
Công ty Cổ phần Thế giới Giải trí	(755.537.601)	(528.432.286)
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm	(3.776.636.700)	(4.295.514.536)
Công ty Cổ phần PCM (tên cũ là Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom)	251.535.139	356.178.715
Công ty Cổ phần Nhóm đầu tư May mắn	21.459.526.048	-
Công ty Cổ phần phát triển Thành phố Xanh	5.708.545.468	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	91.825.240.401	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	3.571.225	-
	65.535.940.673	12.057.080.243

27. GIÁ VỐN HÀNG HÓA VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	203.369.924.925	68.785.087.326
Giá vốn của các căn hộ đã chuyển nhượng	690.991.332.411	447.448.780.575
Giá vốn các dịch vụ khác	32.664.850.741	21.077.085.425
	927.026.108.077	537.310.953.326

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Chi phí lãi vay	511.476.475.135	244.415.376.742
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	9.222.347.309	247.484.102
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	93.080.594.960	1.447.428.428
Dự phòng giảm giá chứng khoán	3.516.479.211	120.506.350.240
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm	40.841.203.731	11.352.830.924
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	320.387.536.668	-
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần trong các công ty khác	8.345.999.655	-
Chi phí tài chính khác	586.257.778	150.893.909
	987.456.894.447	378.120.364.345

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Thu nhập khác	179.241.332.230	5.955.612.257
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định và công cụ dụng cụ	66.348.737.887	1.727.089.650
Thu nhập từ phạt hợp đồng	10.088.766.606	-
Lãi từ sáp nhập công ty Sinh Thái	84.327.237.669	-
Thu nhập khác	18.476.590.068	4.228.522.607
Chi phí khác	(71.549.951.611)	(3.654.287.015)
Chi phí thanh lý tài sản cố định và công cụ dụng cụ	(64.335.753.092)	(2.540.248.333)
Chi phí phạt hợp đồng	(653.769.558)	-
Chi phí khác	(6.560.428.961)	(1.114.038.682)
	107.691.380.619	2.301.325.242

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Chi phí nhân công	90.362.346.271	49.239.696.838
Chi phí khấu hao tài sản cố định	82.572.870.101	40.822.534.793
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.956.140.211.276	766.194.474.636
Chi phí khác	54.538.731.767	181.206.954.037
	2.183.614.159.415	1.037.463.660.304

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

31.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Theo biên bản kết luận thanh tra của Cục thuế Hà Nội ban hành ngày 25 tháng 12 năm 2008, Công ty được hưởng ưu đãi miễn giảm thuế Thu nhập Doanh nghiệp (“TNDN”) theo quy định tại Điểm 1.2, Mục III, Phần E, Thông tư số 128/2003-TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2003. Theo đó, Công ty được miễn thuế TNDN trong 2 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi và được giảm 50% thuế TNDN trong 3 năm tiếp theo. Năm đầu tiên kinh doanh có lãi của Công ty là năm 2005 và mức thuế suất thuế TNDN hiện hành là 25%.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế thu nhập trong năm

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	715.384.462.026	289.768.877.103
Điều chỉnh trích trước của thuế từ kỳ trước	(14.679.703.493)	-
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	10.335.047.030	(7.303.813.125)
	711.039.805.563	282.465.063.978

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Bảng đối chiếu lợi nhuận kế toán của Công ty với lợi nhuận chịu thuế được trình bày dưới đây:

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Lợi nhuận thuần trước thuế	3.143.054.802.940	1.384.202.221.891
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>	(121.644.650.168)	180.232.500.898
Chi phí từ thiện	18.736.888.078	11.863.221.345
Trích trước giá vốn của các căn hộ đã bán	58.347.660.161	29.215.252.502
Chi phí lãi vay phát sinh tương ứng với phần vốn điều lệ chưa góp	60.116.051.125	38.108.395.442
Các khoản lỗ của công ty con	-	104.522.610.096
Phân bổ lợi thế thương mại	11.448.028.487	11.744.761.632
Phân bổ quyền thuê đất	9.217.901.051	4.015.469.225
Thu nhập từ cổ tức	(386.524.959.917)	(1.199.299.068)
Phần lãi trong công ty liên kết	(65.535.940.673)	(12.057.080.243)
Các khoản khác	172.549.721.520	(5.980.830.033)
Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	3.021.410.152.772	1.564.434.722.789
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(3.494.265.707)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm nay	3.021.410.152.772	1.560.940.457.082
Chi phí Thuế TNDN ước tính năm nay	715.384.462.026	389.943.084.331
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do áp dụng các thuế suất khác nhau (*)	-	(100.174.207.228)
Chi phí Thuế TNDN thuần ước tính năm nay	715.384.462.026	289.768.877.103
Thuế thu nhập Doanh nghiệp phải trả đầu năm	248.794.223.525	8.509.880.986
Điều chỉnh khác	40.097.667.281	411.250.753
Điều chỉnh chi phí Thuế TNDN do ghi nhận thiếu/(thừa) năm trước	(14.679.703.493)	-
Tạm ghi nhận thuế TNDN cho khoản thanh toán trước của khách hàng	18.549.500.165	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(312.592.412.186)	(49.895.785.316)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	695.553.737.318	248.794.223.526

(*) Theo thông tư 03/2009/TT-BTC ngày 13 tháng 01 năm 2009 do Bộ Tài chính ban hành hướng dẫn thực hiện giảm, gia hạn nộp thuế TNDN, các doanh nghiệp nhỏ và vừa được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm 2009. Ban Giám đốc đánh giá rằng các công ty con của Công ty là các doanh nghiệp vừa và nhỏ, vì vậy, các công ty này đều được miễn giảm thuế TNDN theo Thông tư 03.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

31.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Thu nhập/(chi phí) tính vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	
	2010	2009	2010	2009
Trích trước chi phí cho căn hộ đã bán - Vincom	14.586.915.040	-	14.586.915.040	-
Trích trước chi phí cho căn hộ đã bán - PFV	2.625.861.253	7.303.813.125	(4.677.951.872)	7.303.813.125
Thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ mua tài sản	-	(136.640.382.500)	-	-
Chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ và giá trị tính thuế của tòa nhà Vincom Park Place	(20.244.010.198)	-	(20.244.010.198)	-
Tài sản/(Nợ) thuế TNDN hoãn lại thuần	(3.031.233.905)	(129.336.569.375)		
(Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(10.335.047.030)	7.303.813.125
<i>Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất như sau:</i>				
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	14.586.915.040	7.303.813.125		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(17.618.148.945)	(136.640.382.500)		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	(3.031.233.905)	(129.336.569.375)		

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Bán hàng	Mua hàng	Thu tiền bán hàng	Trả tiền mua hàng	Góp vốn/(nhận góp vốn)	Các khoản trả tiền/ phải thu khác	Các khoản nhận tiền/phải trả khác
		VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vincham	Công ty liên kết (đến ngày 14 tháng 9 năm 2010)	8.907.314.737	-	(8.000.000.000)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Đồng chủ sở hữu	(*)	-	(420.500.000.000)	-	-	528.838.992	(1.241.572.510)
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	733.700.000.000 106.227.338	-	(106.227.338)	-	147.993.754.679	614.459.201.326	(235.281.635.222)
Công ty Cổ phần PCM	Công ty liên kết (đến ngày 6 tháng 9 năm 2010)	-	(8.158.333.330)	-	11.831.250.601	-	11.914.266.391	(67.585.710)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết	(**)	-	(10.000.000.000)	-	(95.000.000.000)	202.000.000.000	(16.000.000.000)
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt	Công ty liên kết	-	-	-	-	(54.778.823.556)	8.469.902.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt	Công ty liên kết	-	-	-	-	30.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Bé tông Ngoại thương	Công ty liên kết	-	(4.033.297.587)	-	4.033.297.587	-	-	-
Công ty Cổ phần Thế giới Giải trí	Công ty liên kết (đến tháng 6 năm 2010)	8.779.170.541	-	(11.622.997.818)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Đồng chủ sở hữu	67.461.186.448	(1.896.087.176)	(69.426.886.705)	6.391.037.646	(305.900.000.000)	1.552.642.000	(1.586.755.093)
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng	-	-	-	-	(150.000.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần Xà phòng Hà Nội	Cổ đông lớn của Xavinco	-	-	-	-	-	-	(77.000.000.000)
Công ty Cổ phần Viettronics Đồng Đa	Cổ đông lớn của Viettronics	-	-	-	-	-	-	(20.000.000.000)
Nhóm Đầu tư May Mắn	Công ty liên kết (từ tháng 6 đến tháng 12 năm 2010)	-	-	-	-	(4.500.000.000)	-	-
Thành viên quản lý chủ chốt	Bên liên quan	32.972.467.077	(4.800.000.000)	(84.965.381.534)	4.800.000.000	-	57.016.898.094	(5.029.898.094)
Thành viên gia đình của các nhân viên quản lý chủ chốt	Bên liên quan	1.649.907.622	(100.000.000.000)	(53.210.981.562)	100.000.000.000	-	747.389.512	(747.389.512)

Thuyết minh: (*) bao gồm việc bán 45% cổ phần trong LIG
(**) bao gồm việc bán 40% cổ phần trong Vincharm

B09-DN/HN

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Cho vay	Vay	Thanh toán gốc vay	Nhận gốc vay	Lãi phải thu	Lãi phải trả	Thanh toán lãi vay	Thu lãi vay
		VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vincharm	Công ty liên kết (đến ngày 14 tháng 9 năm 2010)	200.000.000.000	-	-	(200.000.000.000)	3.941.944.400	-	-	(3.941.944.400)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Đồng chủ sở hữu	-	(7.300.000.000)	7.300.000.000	-	-	(27.253.300)	27.253.300	-
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	-	-	-	-	1.893.997.555	-	-	(1.893.997.555)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết	95.000.000.000	(1.500.000.000.000)	94.000.000.000	(95.000.000.000)	4.526.527.778	(23.592.680.000)	23.000.000.000	(4.526.527.778)
Công ty Cổ phần Vinpearl	Đồng chủ sở hữu	-	-	62.200.000.000	-	-	(268.147.159.800)	302.361.173.100	-
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng	350.000.000.000	-	-	-	21.777.777.734	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Đại Toàn Cầu	Công ty liên kết	-	-	68.646.733.300	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	35.000.000.000	-	-	(29.200.000.000)	30.678.069.400	-	-	-
Thành viên quản lý chủ chốt	Bên liên quan	-	(335.916.775.370)	331.307.060.750	(776.035.663.025)	47.524.325.381	(2.839.375.000)	-	(65.438.213.152)
Thành viên gia đình của các nhân viên quản lý chủ chốt	Bên liên quan	-	(5.288.265.078)	1.534.457.274	(664.000.000.000)	62.163.533.374	-	-	(80.671.308.440)

B09-DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày B09-DN/HN

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan:

Trong năm, Công ty đã cung cấp các khoản vay ngắn hạn và dài hạn cho các bên liên quan với lãi suất từ 10%/năm đến 15%/năm.

Trong năm 2010, PFV, một công ty con, đã cung cấp các khoản vay ngắn hạn cho các cổ đông với lãi suất từ 12,5% đến 16%/năm.

Công ty Bất động sản Hải Phòng, một công ty con, cũng cung cấp các khoản vay ngắn hạn và dài hạn cho các bên liên quan với lãi suất từ 1% đến 14,4%/năm. Các khoản vay với lãi suất 1% đã được thanh toán đầy đủ vào cuối năm.

Trong năm 2010, Công ty Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, đã cung cấp các khoản vay ngắn hạn và dài hạn cho các bên liên quan với lãi suất từ 7% đến 13,3%/năm.

Trong năm 2010, Công ty Sài Đồng, một công ty con, đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 10% đến 11,5%/năm.

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2010, Công ty Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, đã mua 10 triệu cổ phần trong Công ty Thiên An từ một bên liên quan.

Vào ngày 15 tháng 3 năm 2010, Công ty cũng đã mua 480.000 cổ phần trong Công ty Thiên An từ một bên liên quan khác.

Vào ngày 8 tháng 6 năm 2010 và ngày 23 tháng 11 năm 2010, Công ty PFV và Công ty Thành phố Hoàng Gia, hai công ty con, đã lần lượt chuyển nhượng 25% và 18% cổ phần trong Công ty LIG cho một bên liên quan.

Vào ngày 14 tháng 9 năm 2010, Công ty đã mua thêm 33,2% cổ phần trong Công ty Ngọc Việt từ một bên liên quan.

Trong năm, Công ty đã chuyển giao hai lô đất và công trình gắn liền trên đất tại Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa cho Công ty Cổ phần Vinpearl, công ty cùng chủ sở hữu với Công ty.

Trong năm, Tập đoàn không lập dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2009). Việc đánh giá này được thực hiện sau mỗi giai đoạn tài chính thông qua việc xem xét tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường nơi bên liên quan hoạt động.

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền VND
Phải thu			
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Tiền thu từ bán dự án Nguyễn Công Trứ	379.177.656.071
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết	Chuyển nhượng cổ phần trong Vincharm	190.000.000.000
		Lãi vay phải thu	55.980.898.500
Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	77.114.958.400
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Việt Nam	Đồng chủ sở hữu	Thanh lý cổ phần trong LIG	313.200.000.000
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông	Lãi vay phải thu	21.777.777.734
Phạm Khắc Phương	Thành viên HĐQT Công ty PFV	Mua căn hộ Vincom Center	20.269.097.550
			1.057.520.388.255

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày B09-DN/HN

Chi tiết các khoản vay và lãi suất với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Lãi cho vay phải thu VND
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	177.800.000.000	15,00%	1 tháng 3 năm 2011	21 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam của bà Phạm Thu Hương	74.979.472.300
		35.000.000.000	11,50%	28 tháng 6 năm 2011	Không có	2.135.486.100
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết	89.610.000.000	15,00%	19 tháng 2 năm 2011	Không có	55.980.898.500
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông Công ty Sài Đồng	200.000.000.000	10,00%	5 tháng 4 năm 2011	Không có	9.944.444.434
		150.000.000.000	10,00%	23 tháng 3 năm 2015	Không có	11.833.333.300
		652.410.000.000				154.873.634.634

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu/(Phải trả) VND
Phải trả			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	(592.680.000)
Thành viên quản lý chủ chốt	Thành viên quản lý chủ chốt	Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Thành phố Hoàng Gia	(12.444.121.679)
			(13.036.801.679)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương và thưởng	3.031.614.708	2.518.660.494
Phúc lợi khi chấm dứt làm việc	-	-
	3.031.614.708	2.518.660.494

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.306.898.786.227	898.642.166.913
Lãi trái phiếu chuyển đổi	5.951.078.747	-
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	2.312.849.864.974	898.642.166.913
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	217.461.621	168.656.413
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng và quyền mua cổ phiếu	119.974.724	152.072.133
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ), điều chỉnh, để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	337.436.345	320.728.546
Ảnh hưởng suy giảm		
Trái phiếu chuyển đổi	27.359.886	-
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	364.796.231	320.728.546

Trái phiếu chuyển đổi bằng đô la Mỹ của Công ty được phát hành trong tháng 12 năm 2009 đã được đưa vào để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu cho năm 2010 và không được đưa vào để tính cho năm 2009 vì công cụ này không có tác động suy giảm cho năm đó.

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

STT	Tên công ty nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư VNĐ	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp VNĐ	Phần vốn cam kết còn phải góp VNĐ
			Số tiền VNĐ	%		
1	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	3.200.000.000.000	1.663.500.000.000	52	1.250.000.000.000	413.500.000.000
2	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	2.000.000.000.000	1.039.000.000.000	51,95	775.770.000.000	263.230.000.000
3	Công ty TNHH Bất động sản Viettronics	300.000.000.000	192.000.000.000	64	43.050.000.000	148.950.000.000
			2.894.500.000.000		2.068.820.000.000	825.680.000.000

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến triển khai Dự án Eden tại thành phố Hồ Chí Minh và tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 ước tính là 927 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Nam Hà Nội, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến triển khai dự án thành phố Eco tại số 460 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội và tại số 25, đường 13, phố Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 ước tính là 2.405 tỷ đồng Việt Nam.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

Công ty Thành phố Hoàng Gia, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Thành phố Hoàng Gia tại 74 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này ước tính là 11.199 tỷ đồng Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Vincom Village tại phường Phúc Lợi, Phúc Đồng và Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 ước tính là 342 tỷ đồng Việt Nam.

Các cam kết khác

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Điện tử Hà Nội

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 5 tháng 9 năm 2009 giữa Công ty Cổ phần Vincom và Công ty Điện tử Hà Nội (“Hanel”), Công ty đồng ý cho Hanel hưởng một khoản vay là 660 tỷ đồng Việt Nam trong vòng 5 năm đầu kể từ ngày Hanel hoàn tất mỗi giai đoạn góp vốn vào vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng và Hanel sẽ sử dụng khoản vay này để góp vốn điều lệ cho công ty này. Đây là một công ty mới được thành lập để đảm nhận việc thực hiện các dự án phát triển bất động sản tại quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Ngoài ra, Công ty cũng cam kết hỗ trợ cho Hanel một khoản 21,4 tỷ đồng Việt Nam/năm để di dời, giải phóng mặt bằng trong vòng 5 năm và 6 tỷ đồng Việt Nam để sử dụng trong việc xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi di dời và tái định cư.

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Viettronics Đồng Đa

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 9 tháng 9 năm 2009 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Viettronics Đồng Đa (“VDD”), Công ty cam kết sẽ chi trả 138 tỷ đồng Việt Nam cho VDD tiến đến bù giải phóng mặt bằng để phát triển dự án bất động sản tại số 54, đường Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Tổng số tiền đến bù giải phóng mặt bằng cam kết phải trả VDD tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 108 tỷ đồng Việt Nam.

Cam kết theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh với ty Cổ phần Xà phòng Hà Nội và Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 4 tháng 5 năm 2010 giữa ba (3) bên bao gồm Công ty Cổ phần Vincom, Công ty Cổ phần Xà phòng Hà Nội (“HASO”) và Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam (“Vinaenco”), Vincom cam kết hỗ trợ HASO khoản tiền là 119,32 tỷ đồng với điều kiện tổng diện tích bàn giao không nhỏ hơn 30.000 m². Trong đó 55,29 tỷ đồng tiền hỗ trợ đến bù được Xavinco chi trả và được tính vào chi phí dự án và 64,03 tỷ đồng được coi là chi phí cơ hội mà Vincom và Vinaenco phải chi trả cho HASO để được quyền tham gia dự án.

Cam kết theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh với ty Công ty Dệt may Hà Nội và Tổng Công ty Phong Phú

Theo thỏa thuận đến bù được ký kết giữa Công ty Cổ phần Vincom và Công ty Dệt may Hà Nội (“Hanosimex”) vào ngày 2 tháng 4 năm 2009, Công ty cam kết sẽ chi trả 770 tỷ đồng cho Hanosimex tiến hỗ trợ đến bù giải phóng mặt bằng cho dự án Eco City. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 403 tỷ đồng Việt Nam.

Theo thỏa thuận đến bù được ký kết giữa Công ty Cổ phần Vincom và Tổng Công ty Phong Phú (“Phong Phú”) vào ngày 2 tháng 4 năm 2009, Công ty cam kết sẽ chi trả 1.105 tỷ đồng cho Phong Phú tiến đến bù để giải phóng mặt bằng cho dự án Eco city. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 451 tỷ đồng. Công ty cũng cam kết cung cấp khoản hỗ trợ tín dụng cho Phong Phú với số tiền là 250 tỷ đồng, trong đó 200 tỷ đồng đã giải ngân tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 4 tháng 8 năm 2008 giữa bảy (7) bên bao gồm Công ty Cổ phần Vincom, Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam (“Vinataba”), Công ty TNHH một thành viên Thuốc lá Thăng Long (“Vinataba Thăng Long”), Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Vinataba (Vinataba JSC), Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn Nhà Mơ Ước (“Căn Nhà Mơ Ước”), Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam (“Vinaenco”) và Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản An Bình (“An Bình”), Công ty cam kết chuyển một khoản tiền đặt cọc với giá trị là 105 tỷ đồng Việt Nam để thực hiện dự án tại 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Ngoài ra, Công ty cũng cam kết hỗ trợ Vinataba và Vinataba Thăng Long 105 tỷ đồng Việt Nam để sử dụng trong việc di dời, giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi di dời và tái đầu tư. Khoản cam kết này sẽ được chuyển thành vốn góp của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long (“Thăng Long”), một công ty mới được thành lập để để thực hiện dự án 235 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Vận tải Hà Nội và Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài

Theo thỏa thuận đến bù kí ngày 30 tháng 7 năm 2010 giữa Công ty Cổ phần Vincom và Tổng Công ty Vận tải Hà Nội (“Hanoi Transerco”) và Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài (“DVT”), Công ty đồng ý đến bù một khoản 128 tỷ đồng Việt Nam cho mục đích giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án tại khu đất 69B Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 88 tỷ đồng Việt Nam.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Các cam kết khác (tiếp theo)

Cam kết với Ngân hàng Công thương Việt Nam

Tại ngày 10 tháng 5 năm 2010, Công ty và Ngân hàng Công thương Việt Nam (“Vietinbank”) ký thỏa thuận về việc chỉ định VietinBank là bên bảo lãnh phát hành cho khoản trái phiếu 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Theo đó, Công ty phải hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án “Tổ hợp khách sạn - văn phòng- hầm gửi xe tại tứ giác Eden” để đảm bảo cho trái phiếu trong vòng 9 tháng từ ngày phát hành là ngày 11 tháng 5 năm 2010. Nếu Công ty không đáp ứng được yêu cầu trên thì Vincom phải chịu một khoản phạt bằng (=) số lượng trái phiếu thực tế phát hành nhân (x) 50% lãi suất của trái phiếu ở kỳ hiện tại và nhân (x) với số ngày quá hạn. Số ngày quá hạn được tính từ ngày phát hành đến lúc hoàn tất các thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất cho Đại lý quản lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật và đại lý bảo lãnh phát hành.

Cam kết theo Hợp đồng Chuyển nhượng với Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Vào ngày 31 tháng 07 năm 2006, Công ty đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV). Theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Công ty cũng cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho BIDV vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

- (i) Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers (“Tòa nhà”) không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160m²); và
- (ii) Quyền sở hữu 31,156% tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

35. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	Giá trị VNĐ
Năm trước	
Số dư đầu kỳ	124.568.824.762
Góp vốn từ cổ đông thiểu số	647.320.000.000
Mua lợi ích của cổ đông thiểu số	(16.189.939.230)
Lợi ích của cổ đông thiểu số phát sinh do hợp nhất kinh doanh	790.168.039.738
Bán cổ phần cho cổ đông thiểu số	122.369.089.876
Lợi ích của cổ đông thiểu số trong Bất động sản Hải Phòng	(62.725.287.697)
Lợi ích của cổ đông thiểu số trong Nam Hà Nội	(140.009.494.271)
Lợi nhuận sau khi hợp nhất	203.094.991.000
Lợi ích của cổ đông thiểu số trong giá trị quyền thuê đất/quyền thực hiện dự án	138.182.338.250
Cổ tức công bố	(237.987.000.000)
	1.568.791.562.428
Năm nay	
Số dư đầu kỳ	1.568.791.562.428
Góp vốn từ cổ đông thiểu số	1.243.193.823.556
Lợi nhuận sau khi hợp nhất	125.116.211.150
Lợi ích của cổ đông thiểu số từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	211.600.016.223
Lợi ích của cổ đông thiểu số giảm từ sáp nhập Sinh Thái	(413.964.131.434)
Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số do bán công ty con	(376.843.713.509)
Lợi ích của cổ đông thiểu số phát sinh do hợp nhất kinh doanh	373.567.093.780
Cổ tức công bố	(20.472.000.000)
	2.710.988.862.194

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

37. CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng đã được trình bày lại cho phù hợp với hình thức trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm hiện tại.

38. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo điều khoản của trái phiếu chuyển đổi trị giá 100.000.000 đô la Mỹ được Công ty phát hành ngày 15 tháng 12 năm 2009, các trái chủ có quyền chuyển đổi các trái phiếu này thành cổ phiếu của Công ty vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 30 tháng 4 năm 2010 cho đến hết giờ làm việc của ngày thứ mười trước ngày 15 tháng 12 năm 2014.

Trong giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2011 đến ngày 29 tháng 1 năm 2011, các trái chủ đã quyết định chuyển đổi trái phiếu với tổng mệnh giá 28.000.000 đô la Mỹ thành 8.761.662 cổ phiếu phổ thông của Công ty tại mức giá phát hành 60.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

Không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kết toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2011

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
hợp nhất (theo IFRS)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Thuyết minh	2010 VNĐ	2009 Số trình bày lại VNĐ
Hoạt động liên tục			
Doanh thu cho thuê		716.338.224.469	279.495.604.674
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		3.128.084.099.852	1.662.956.370.435
Doanh thu		3.844.422.324.321	1.942.451.975.109
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ		(1.035.952.114.616)	(499.804.884.035)
Lợi nhuận gộp		2.808.470.209.705	1.442.647.091.074
Lãi từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư hoàn thành	13	3.246.884.500.068	489.002.332.738
Lãi từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư dở dang	14	969.084.214.825	4.776.009.885.591
Thu nhập hoạt động khác	8.1	667.301.687.195	33.162.854.392
Chi phí bán hàng		(88.861.255.144)	(12.326.530.154)
Chi phí quản lý doanh nghiệp		(197.943.453.740)	(80.702.270.979)
Chi phí hoạt động khác	8.2	(169.198.892.886)	(1.477.212.737)
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh		7.235.737.010.023	6.646.316.149.925
Chi phí tài chính	8.3	(638.891.120.354)	(384.447.185.050)
Lỗ thuần của công cụ nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	32.2	(434.676.561.883)	(98.835.902.632)
Thu nhập tài chính	8.4	857.762.218.643	251.266.184.920
Lợi nhuận từ công ty liên kết	7	103.084.601.855	15.219.355.751
Thu nhập trước thuế từ hoạt động liên tục		7.123.016.148.284	6.429.518.602.914
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	9	(1.647.626.854.285)	(1.562.613.121.985)
Lợi nhuận trong năm từ hoạt động liên tục		5.475.389.293.999	4.866.905.480.929
Hoạt động bị chấm dứt			
Lợi nhuận/(lỗ) trong năm từ hoạt động bị chấm dứt	25	14.897.922.760	14.421.118.695
Lợi nhuận trong năm		5.490.287.216.759	4.881.326.599.624
<i>Trong đó:</i>			
Lãi thuộc về cổ đông của công ty mẹ		5.020.427.273.959	4.613.916.340.218
Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát		469.859.942.800	267.410.259.406
<i>Lãi trên cổ phiếu:</i>			
Lãi cơ bản dựa trên lợi nhuận thuộc về cổ đông của công ty mẹ	10	14.878	14.386
Lãi suy giảm dựa trên lợi nhuận thuộc về cổ đông của công ty mẹ		14.672	14.386
<i>Lãi trên cổ phiếu cho hoạt động liên tục:</i>			
Lãi cơ bản dựa trên lợi nhuận từ hoạt động liên tục thuộc về cổ đông của công ty mẹ		14.842	14.377
Lãi suy giảm dựa trên lợi nhuận từ hoạt động liên tục thuộc về cổ đông của công ty mẹ		14.639	14.377

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
hợp nhất (theo IFRS)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

	2010 VNĐ	2009 Số trình bày lại VNĐ
Lợi nhuận trong năm	5.490.287.216.759	4.881.326.599.624
Thu nhập/(lỗ) sau thuế khác trong năm	-	-
Thu nhập sau thuế trong năm	5.490.287.216.759	4.881.326.599.624
<i>Trong đó:</i>		
Thu nhập thuộc về cổ đông của công ty mẹ	5.020.427.273.959	4.613.916.340.218
Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát	469.859.942.800	267.410.259.406
	5.490.287.216.759	4.881.326.599.624

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất (theo IFRS)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Thuyết minh	2010	2009
		VNĐ	Số trình bày lại VNĐ
TÀI SẢN			
TÀI SẢN DÀI HẠN			
Nhà cửa và thiết bị	11	166.879.561.349	39.113.547.936
Tài sản vô hình	12	175.274.304.159	529.638.145.423
Bất động sản đầu tư hoàn thành	13	13.662.268.342.043	2.675.360.000.000
Bất động sản đầu tư dở dang	14	3.126.772.625.242	7.496.456.217.883
Xây dựng cơ bản dở dang	15	2.213.468.610.370	268.990.123.707
Đầu tư vào công ty liên kết	7	2.789.647.233.248	770.216.345.119
Đầu tư vào đơn vị liên doanh	6	-	95.909.178.875
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	19	-	387.840.000.000
Các tài sản tài chính dài hạn khác	17	551.046.718.794	201.951.856.363
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	9.2	191.857.967.156	50.863.461.252
Chi phí trả trước dài hạn	18	42.965.790.704	7.967.371.349
Tổng tài sản dài hạn		22.920.181.153.065	12.524.306.247.907
TÀI SẢN NGẮN HẠN			
Hàng tồn kho	20	2.264.169.759.164	900.649.688.200
Các khoản phải thu khách hàng	21	2.486.068.069.691	342.443.869.667
Trả trước cho người bán		1.638.208.034.997	355.463.866.882
Các khoản đầu tư giữ để bán	19	402.388.797.600	266.796.453.249
Các khoản cho vay và phải thu các bên liên quan	37	1.557.172.227.139	2.613.845.166.421
Chi phí trả trước ngắn hạn và phải thu khác	22	427.150.066.534	227.226.493.494
Các khoản đầu tư ngắn hạn	23	2.833.212.956.859	2.289.782.272.136
Tiền và tương đương tiền	24	1.482.546.869.005	1.453.040.525.340
Tổng tài sản ngắn hạn		13.090.916.780.989	8.449.248.335.389
Tài sản giữ để bán	25	344.702.210.619	-
TỔNG TÀI SẢN		36.355.800.144.673	20.973.554.583.296

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất (theo IFRS)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Thuyết minh	2010	2009
		VNĐ	Số trình bày lại VNĐ
NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU			
VỐN CHỦ SỞ HỮU			
Vốn điều lệ đã góp	33.1	3.726.252.370.000	1.996.272.380.000
Thặng dư vốn cổ phần		1.618.453.946.594	773.354.590.000
Cổ phiếu quỹ	33.2	(1.323.946.322.845)	(1.898.164.733.713)
Vốn bổ sung từ lợi nhuận		1.762.837.618	1.762.837.618
Quỹ dự phòng tài chính		2.762.837.618	1.762.837.618
Lợi nhuận giữ lại		9.628.107.364.122	6.094.740.749.987
Vốn thuộc các cổ đông của công ty mẹ		13.653.393.033.107	6.969.728.661.510
Lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát		3.086.626.426.052	1.631.730.336.401
Tổng vốn chủ sở hữu		16.740.019.459.159	8.601.458.997.911
NỢ DÀI HẠN			
Các khoản vay và nợ chịu lãi	32.1	10.003.534.353.910	7.131.690.769.927
Công cụ nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	32.2	1.444.421.355.000	1.876.718.200.500
Các khoản đặt cọc dài hạn của khách hàng	28	111.020.772.301	41.180.315.217
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	30	1.550.227.625	9.530.619.390
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	9.2	2.807.402.294.143	1.849.279.887.497
Các khoản nợ dài hạn khác		2.212.972.774	1.763.629.691
		14.370.141.975.753	10.910.163.422.222
NỢ NGẮN HẠN			
Các khoản vay và nợ chịu lãi	31	294.320.590.034	242.288.185.273
Phải trả người bán		112.650.723.133	146.078.448.800
Các khoản đặt cọc ngắn hạn và thanh toán theo hợp đồng của khách hàng	29	3.116.008.534.397	15.554.799.887
Phải trả các bên liên quan	37	13.026.250.295	324.552.911.770
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	30	26.857.741.555	31.292.400.538
Chi phí trích trước	26	534.305.618.165	312.980.883.203
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	9.1	691.783.423.055	248.794.223.525
Các khoản nợ ngắn hạn khác	27	451.050.906.836	140.390.310.167
		5.240.003.787.470	1.461.932.163.163
Tổng nợ phải trả		19.610.145.763.223	12.372.095.585.385
Nợ phải trả tương ứng với tài sản được phân loại là giữ để bán	25	5.634.922.291	-
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU		36.355.800.144.673	20.973.554.583.296

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (theo IFRS)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Thuyết minh	2010 VNĐ	2009 Số trình bày lại VNĐ
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động liên tục		7.123.016.148.284	6.429.518.602.914
Lợi nhuận/ (lỗ) trước thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động bị chấm dứt	25	20.677.032.879	21.885.720.493
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp		7.143.693.181.163	6.451.404.323.407
Các khoản điều chỉnh cho các khoản mục phi tiền tệ:			
Khấu hao nhà cửa và thiết bị	11,12	24.042.329.468	12.068.028.617
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		(1.307.194.642)	(12.947.242.568)
Lỗ/(lãi) từ thanh lý tài sản		(2.012.984.795)	813.158.683
Lợi nhuận từ bán cổ phần trong các công ty con và các công ty khác		(483.393.729.645)	(29.336.179.081)
(Tăng)/giảm giá trị hợp lý của các khoản đầu tư giữ để bán		(255.424.528.011)	151.635.902.632
Lỗ thuần trên công cụ nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ		434.676.561.883	118.595.508.179
(Tăng)/giảm giá trị chiết khấu của các khoản cho vay và các khoản phải thu		6.270.959.362	(21.743.748.734)
Giảm giá trị chiết khấu của các khoản phải trả		(9.608.326.811)	(2.453.547.336)
Thu nhập từ tiền lãi và cổ tức		(543.855.630.483)	(228.124.864.785)
Chi phí lãi vay	8.3	554.533.219.167	233.062.545.818
Lợi nhuận từ các công ty liên kết		(103.084.601.854)	(15.219.355.751)
Lãi từ đánh giá lại bất động sản đầu tư	13,14	(4.215.968.714.893)	(5.265.155.187.026)
Điều chỉnh vốn lưu động:			
Tăng các khoản phải thu và phải thu khác		(4.407.501.951.813)	(350.876.124.107)
Giảm/(tăng) hàng tồn kho		23.256.113.149	10.373.602.642
(Giảm)/tăng các khoản phải trả và phải trả khác		3.333.291.742.231	(39.640.489.002)
Tăng các khoản trả trước		(205.039.070.326)	(146.632.066.232)
Tăng các tài sản khác		(29.815.698.036)	(890.149.447)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã trả	9.1	(312.592.412.186)	(49.895.785.316)
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		950.159.262.928	815.038.330.593

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (theo IFRS)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Thuyết minh	2010 VNĐ	2009 Số trình bày lại VNĐ
HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		66.348.737.887	1.727.089.650
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(4.667.000.360.776)	(1.648.037.880.903)
Tiền chi mua cổ phần của các công ty khác		(2.460.222.718.617)	(1.049.269.750.114)
Tiền chi đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản		-	-
Tiền chi để mua các công ty con, sau khi trừ tiền thu về		(361.300.000.000)	(95.092.399.851)
Tiền chi để mua các tài sản khác		-	(1.359.547.480.406)
Tiền gửi ngắn hạn		(1.600.000.000.000)	(1.050.000.000.000)
Tiền thu từ việc rút các khoản tiền gửi ngắn hạn		1.250.000.000.000	-
Tiền cho các bên liên quan và các bên khác vay		(499.000.000.000)	(1.996.294.163.002)
Tiền thu từ hoạt động cho vay các bên liên quan và các bên khác		1.580.792.152.829	981.891.541.000
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác, sau khi trừ tiền chi ra		441.282.332.777	277.500.000.000
Tiền thu do nhượng bán cổ phần vào các công ty khác		420.500.000.000	-
Lãi vay và cổ tức nhận được		469.012.014.216	116.618.634.891
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(5.359.587.841.684)	(5.820.504.408.735)

HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Tiền thu từ phát hành cổ phiếu phổ thông	377.217.910.000	796.440.820.000
Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	(25.657.830.000)	(10.695.069.390)
Tiền thu do bán cổ phiếu quỹ	1.578.713.500.000	-
Nhận góp vốn của cổ đông không nắm quyền kiểm soát	722.028.823.556	471.600.000.000
Tiền chi mua thêm cổ phần trong các công ty con hiện hữu	(207.000.000.000)	(16.500.000.000)
Tiền thu do chuyển nhượng một phần cổ phần trong công ty con, không mất quyền kiểm soát	-	279.000.000.000
Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay	3.418.205.875.559	5.874.189.793.788
Trả nợ vay	(376.498.497.233)	(379.711.814.727)
Trả lãi vay	(1.048.074.859.461)	(554.170.665.973)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông của công ty mẹ	-	(54.595.630.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	4.438.934.922.421	6.405.557.433.198

Tăng/(giảm) tiền thuần trong năm

Tiền và tương đương tiền tại ngày 1 tháng 1	1.453.040.525.340	26.847.972.877
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	26.101.197.407

Tiền và tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12	24	1.482.546.869.005	1.453.040.525.340
--	-----------	--------------------------	--------------------------

Bảng so sánh Kết quả hoạt động kinh doanh
hợp nhất hạch toán theo VAS và IFRS

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

TT	Diễn giải	Tổng cộng (VNĐ)
I	Lợi nhuận sau thuế hạch toán theo VAS	2.432.014.997.377
II	Các điều chỉnh theo IFRS	
1	Lãi do đánh giá lại bất động sản đầu tư theo giá trị thị trường	4.074.377.857.613
2	Lỗ do đánh giá lại trái phiếu chuyển đổi quốc tế (CB) theo giá trị thị trường	(352.866.122.318)
3	Chi phí tài chính phát sinh từ việc ghi nhận trái phiếu phát hành trong nước theo giá trị chiết tính	(20.439.298.982)
4	Lãi phát sinh từ việc ghi nhận các khoản cho vay/đặt cọc theo giá trị chiết tính	32.628.983.975
5	Lãi phát sinh từ việc ghi nhận các khoản đầu tư cổ phiếu theo giá trị thị trường	97.739.875.023
6	Điều chỉnh khoản lãi phát sinh từ giao dịch sáp nhập của các công ty con và liên kết (sáp nhập Công ty CP Đầu tư Thương mại và Phát triển Thiên An ("Thiên An"), Công ty CP Nhóm Đầu tư May mắn ("LIG"), Công ty CP BĐS Ngọc Việt ("Ngọc Việt") và Công ty CP Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội ("IGS") vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Sinh Thái")).	28.329.120.016
7	Thay đổi tỷ lệ biểu quyết mà không mất quyền kiểm soát tại Công ty CP phát triển đô thị Nam Hà Nội	158.940.026.466
8	Điều chỉnh khoản lãi chuyển nhượng vốn cổ phần trong Công ty CP Nhóm Đầu tư May mắn ("LIG")	8.661.675.742
9	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	(943.433.236.212)
	9.1. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư theo giá trị thị trường	(1.058.561.349.942)
	9.2. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại khác phát sinh trong năm	115.128.113.730
10	Các khoản điều chỉnh khác	(25.666.661.941)
	10.1. Hạch toán một lần chi phí hoa hồng bán căn hộ của Royal City	(59.425.299.073)
	10.2. Ghi đảo lại phần lợi thế thương mại đã phân bổ	17.950.235.561
	10.3. Hạch toán chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ năm trước của PFV	11.706.526.412
	10.4. Các điều chỉnh khác	4.101.875.158
III	Lợi nhuận sau thuế hạch toán theo IFRS	5.490.287.216.759



VINCOM